

Sygn. akt: III C 1315/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w III Wydziale Cywilnym w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Szymon Stępień

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Dunaj

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. R.

przeciwko R. Ł.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda P. R. na rzecz pozwanej R. Ł. kwotę 2.417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 1315/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 26 kwietnia 2016 roku

wydanego w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 14 grudnia 2013 roku powód P. R. zażądał zasądzenia od pozwanej R. Ł. na swoją rzecz kwoty 25.000 złotych wraz z odsetkami oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Przy zawarciu tej umowy powód dał zadatek w wysokości 25.000 złotych. Podał, że pozwana uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej, na skutek czego odstąpił od umowy i zażądał zwrotu zadatku.

W odpowiedzi na pozew pozwana przyznała, że strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży i to, że powód wręczył jej zadatek w wysokości wskazanej w pozwie. Podniosła jednak, że wyznaczony przez powoda termin zawarcia umowy przyrzeczonej mieścił się przed upływem 5 lat od dnia ustanowienia odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem umowy, zaś strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w ciągu 7 dni od dnia upływu pięcioletniego terminu od ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu. Podniosła, że wyznaczyła kolejny termin zawarcia umowy przyrzeczonej, który mieścił się między upływem pięcioletniego terminu od ustanowienia odrębnej własności lokalu a przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Wskazała, że do umowy powód nie przystąpił, wskutek czego odstąpiła od umowy i zatrzymała zadatek. Nadto podniosła zarzut przedawnienia.

W toku procesu strony podtrzymywały dotychczasowe twierdzenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 13 października 2005 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. ustanowiła odrębną własność lokalu położonego w S. przy ul. (...) i sprzedała go ojcu pozwanej S. S. przy uwzględnieniu 90% bonifikaty. Dnia 16 marca 2006 roku S. S. podarował powódce ten lokal.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- umowy, k. 53-62;

Dnia 21 lipca 2008 roku powód P. R. oraz Ł. P. zawarli z pozwaną R. Ł. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 48,94 m². W ramach tej umowy pozwana zobowiązała się sprzedać powodowi i Ł. P. ten lokal wraz z udziałem we częściach wspólnych budynku oraz w prawie wieczystego użytkowania gruntu w terminie do 21 października 2010 roku. Strony umowy oświadczyły, że cena została ustalona na łączną kwotę 170.000 złotych. Przy zawarciu umowy powód wręczył pozwanej kwotę 25.000 złotych tytułem zadatku. Strony ustaliły również, że tak odległy termin zawarcia umowy przyrzeczonej wynikał z upływu pięcioletniego terminu ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży spornego lokalu. Strony ustaliły również, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w ciągu 7 dni od upływu tego terminu.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- umowa, k. 15-17;
- zeznania świadka T. Ł., k. 130-131;

Na dzień 4 października 2010 roku powód wyznaczył termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód oraz Ł. P. wyrazili gotowość zawarcia umowy, zaś pozwana oświadczyła, że gotowa będzie do zawarcia tej umowy w ciągu 7 dni przypadających po 13 października 2010 roku. Pismem z dnia 4 października 2010 roku notariusz poinformowała nabywców o wyznaczeniu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej na 15 października 2010 roku. Pismo to doręczono powodowi dnia 6 października 2010 roku. Dnia 15 października 2010 roku w kancelarii stawiała się pozwana, zaś nabywcy nie stawili się.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- protokoły, k. 13-14, 69-70, 74-75;
- pismo notariusz Z. C. z dnia 21 września 2010 roku, k. 68;
- pismo notariusz Z. C. z dnia 4 października 2010 roku, k. 71-73;

Kolejny termin zwarcia umowy przyrzeczonej został wyznaczony na 14 grudnia 2010 roku. Pismem z dnia 1 grudnia 2010 roku notariusz poinformował nabywców o terminie. W wyznaczonym terminie w kancelarii stawiała się wyłącznie pozwana.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo notariusza z dnia 1 grudnia 2010 roku, k. 76-77;
- protokół, k. 79;

Dnia 20 października 2011 roku powód oraz Ł. P. złożyli pozwanej oświadczenie o odstąpieniu od umowy i zażądali zwrotu zadatku. Pismem z dnia 25 października 2011 roku pozwana odmówiła zwrotu zadatku.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo z dnia 20 października 2011 roku, k. 21, 80;

- pismo z dnia 25 października 2011 roku, k. 81;

Pismem z dnia 27 maja 2013 roku powód wezwał pozwaną do zwrotu zadatku w wysokości 50.000 złotych. Pismem z dnia 31 maja 2013 roku pozwana złożyła powodowi oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo z dnia 27 maja 2013 roku, k. 24, 89;
- pismo z dnia 31 maja 2013 roku, k. 22, 91;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

Żądanie zostało oparte na dyspozycji wynikającej z art. 394 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Z powyższego wynika, że powód winien był udowodnić, że została zawarta umowa i przy jej zawarciu wręczył pozwanej zadatek. Winien również wykazać, że pozwana nie wykonała umowy, co skutkowało złożeniem przez niego oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Powyższe okoliczności były częściowo bezsporne. Poza sporem było to, że dnia 21 lipca 2008 roku strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży lokalu położonego w S. przy ul. (...). Bezsporne było także i to, że przy zawarciu umowy powód dał pozwanej zadatek w wysokości 25.000 złotych, który miał zostać zaliczony na poczet ceny sprzedaży. Z treści umowy wynikało, że zawarcie umowy przyrzeczonej winno nastąpić do 21 października 2010 roku. Z dowodu z przesłuchania świadków T. Ł. oraz G. O. wynikało, że tak odległy termin wynikał z konieczności upływu pięcioletniego terminu od dnia ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i jego sprzedaży z bonifikata. Co więcej, z zeznań samego powoda wynikało, że umowa przyrzeczona miała zostać zawarta po upływie tego terminu. Poza sporem było także i to, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, zaś obie strony złożyły sobie wzajemnie oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Pierwsze oświadczenie zostało złożone przez powoda w piśmie z dnia 20 października 2011 roku. Sporne pozostawało to, czy oświadczenie takie było skuteczne. Zwrócić należy uwagę na to, że z treści art. 394 § 1 k.c. wynika dopuszczalność odstąpienia od umowy w razie niewykonania przez drugą stronę zobowiązania. Zobowiązaniem tym w niniejszej sprawie było zawarcie umowy przyrzeczonej. Bezsporne było to, że powód wyznaczył termin zawarcia tej umowy na 4 października 2010 roku, a zatem na kilkanaście dni przed upływem 5-letniego terminu od chwili sprzedaży lokalu z bonifikatą. W toku procesu powód podniósł, że zastrzeżenie takiego terminu nie powinno mieć związku z upływem 5 lat od chwili sprzedaży lokalu z bonifikatą. W ocenie sądu takie stanowisko jest błędne z dwóch powodów. Po pierwsze z treści art. 68 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 roku, poz. 1774) w brzmieniu obowiązującym w chwili sprzedaży lokalu S. S. jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, chyba że zbycie następuje na rzecz osoby bliskiej. Własność przedmiotowego lokalu została przeniesiona na pozwaną w wyniku darowizny, zaś pozwana jako córka S. S., była osobą najbliższą. Niemniej jednak przed zawarciem umowy przedwstępnej doszło do zmiany tego uregulowania przed dodanie ust. 2b, z którego wynikało, że uregulowanie to stosuje się jednak odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Zmiana ta wynikała z art. 1 pkt 21) ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 173, poz. 1218). Przepisy tej ustawy nie przewidywały norm intertemporalnych, pozwalających na ocenę tego uregulowania w odniesieniu do

zbycia nieruchomości przed dniem wejścia jej w życie, co powoduje konieczność przyjęcia, że do skutków zbycia należy stosować przepisy znowelizowane. Po drugie zaś bezsporne było to, że do zawarcia umowy przyrzeczonej może dojść w okresie od 14 do 21 października 2010 roku. Fakt ten wynika także z zeznań powoda, który co prawda uznał, że konieczność oczekiwania na upływ 5-letniego okresu od dnia sprzedaży lokalu z bonifikatą jest zasadny, ostatecznie zgodził się na to. Niezależnie od tego, czy oczekiwanie na upływ tego terminu było zasadne, nie ulega wątpliwości, że strony ustaliły, iż zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi właśnie między 14 a 21 października 2010 roku. Fakt tego rodzaju, że nie było takiego zastrzeżenia w umowie przedwstępnej pozostaje bez znaczenia, gdyż bezsporne było to, że takie zastrzeżenie zostało złożone, strony godziły się na to, zaś fakt ten nie pozostaje w sprzeczności z treścią umowy z dnia 21 lipca 2008 roku. W takim stanie rzeczy nie sposób uznać, by odmowa zawarcia umowy przyrzeczonej dnia 4 października 2010 roku stanowiła uchylenie się pozwanej od wykonania zobowiązania. Wynika to także i z tego powodu, że jeszcze tego samego dnia pozwana wyznaczyła kolejny termin zawarcia umowy, który przypadał na 15 października 2010 roku, a zatem przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód został powiadomiony o tym terminie przez notariusza. Wynika to ze zwrotnego potwierdzenia odbioru korespondencji wysłanej na prawidłowy adres. Wprawdzie pismo to odebrała osoba pełnoletnia zamieszkująca z adresatem. Zgodnie z treścią art. 26 ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 12 czerwca 2003 roku Prawo pocztowe (t.j. Dz.U. z 2008 roku, nr 189, poz. 1159 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w tym czasie, takie wydanie korespondencji następuje ze skutkiem doręczenia. Co prawda powód podniósł, że przesyłka ta nie została mu przekazana przez matkę, lecz na tę okoliczność nie przedstawił żadnego dowodu. W takim stanie rzeczy pozwana podjęła działania, które zmierzały do zawarcia umowy przyrzeczonej, lecz do jej zawarcia nie doszło na skutek niestawiennictwa powoda w kancelarii dnia 15 października 2010 roku, co było bezsporne. Zwrócić należy uwagę także na to, że nawet po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej pozwana podjęła dalsze próby doprowadzenia do zawarcia tej umowy, w tym wyznaczyła termin na 14 grudnia 2010 roku, lecz nie doprowadziło to również do zawarcia umowy na skutek niestawiennictwa powoda. Wprawdzie czynności te nastąpiły po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, lecz pozwalają sądowi ocenić, że pozwana w istocie nie uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej, lecz to w wyniku zachowania powoda nie doszło do jej zawarcia. W takim stanie rzeczy oświadczenie o odstąpieniu od umowy nie było skuteczne. Nie bez znaczenia jest także to, że powód prowadził działalność gospodarczą polegającą na pośrednictwie w obrocie nieruchomościami. Tymczasem pozwana jest osobą fizyczną, która takiej działalności nigdy nie prowadziła. Wyznaczenie terminu przed upływem ustalonego między stronami okresu, w którym miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, a następnie niestawiennictwo na wyznaczonych przez pozwaną terminach, a w konsekwencji żądanie zwrotu zadatku należało ocenić jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W takiej sytuacji takie uprawnienie – nawet gdyby powodowi przysługiwało – nie korzysta z ochrony w rozumieniu art. 5 k.c.

W takim stanie rzeczy dopiero złożenie oświadczenie przez pozwaną było skuteczne, bowiem to na skutek niestawiennictwa powoda nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, powód nie udowodnił, by przysługiwało mu roszczenie o zwrot zadatku. W takim stanie rzeczy zarzut pozwanej dotyczący przedawnienia tego roszczenia nie miał istotnego znaczenia. Na marginesie jedynie należy zauważyć, że roszczenie powoda miało powstać w związku z zawarciem umowy przedwstępnej. Zgodnie z treścią art. 390 § 3 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Do roszczeń z umowy przedwstępnej należy zaliczyć także roszczenia z zachowku danego podczas jej zawarcia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 roku, sygn. akt II PK 174/08, Lex nr 736725). Skoro do zawarcia umowy przyrzeczonej miało dojść w terminie do 21 października 2010 roku, przeto z dniem 21 października 2011 roku przedawniały się wszelkie roszczenia z umowy przedwstępnej. W takim stanie rzeczy złożenie pozwu dnia 14 grudnia 2013 roku nastąpiło ponad 2 lata od upływu terminu przedawnienia. Zgodnie zaś z treścią art. 117 § 2 k.c. po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. W takiej sytuacji nawet gdyby powodowi przysługiwało roszczenie o zwrot zachowku, uległoby ono przedawnieniu, zaś pozwanej przysługiwałoby uprawnienie do uchylenia się od zaspokojenia roszczenia.

Stan faktyczny w sprawie sąd ustalił na podstawie dowodów przywołanych w uzasadnieniu. Pozostałe dowody, w szczególności związane z zawarciem przez strony umowy najmu nie miały istotnego znaczenia i nie wpływały na treść rozstrzygnięcia. Wprawdzie najem dotyczył spornego lokalu, lecz samodzielność obu stosunków prawnych powoduje, że w sprawie o zwrot zadatku wręzonego przy zawarciu umowy przedwstępnej, okoliczności związane z zawarciem umowy najmu nie miały znaczenia.

Mając na uwadze powyższe okoliczności sąd ustalił, że powodowi nie przysługuje skuteczne względem pozwanej roszczenie o zwrot zadatku, wobec czego orzekł jak w pkt I sentencji.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z treścią art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na poniesione przez pozwaną koszty składały się: zastępstwo procesowe w wysokości 2.400 złotych, tj. zgodnie z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 roku, poz. 490 ze zm.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych. W takim stanie rzeczy sąd orzekł jak w pkt II sentencji.