

Sygnatura akt III C 1618/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 6 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Suhecka

Protokolant: Joanna Schultz

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2016r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa D. Z. i A. Z.

przeciwko M. W.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powodów D. Z. i A. Z. solidarnie na rzecz pozwanego M. W. kwotę (...) (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu.

SSR Joanna Suhecka

Sygn. akt III C 1618/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 6 kwietnia 2016r. wydanego w postępowaniu zwykłym

Powodowie D. Z. i A. Z. wnieśli o zasądzenie od pozwanego M. W. kwoty 60.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 sierpnia 2009r. i kosztami procesu według norm przepisanych.

Powodowie wskazali, że powyższej kwoty dochodzą tytułem zwrotu kwoty uiszczonej przy umowie przedwstępnej na poczet ceny za nabycie nieruchomości, albowiem do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Roszczenie o odsetki obejmuje okres od dnia następnego po dniu, w którym miało nastąpić zawarcie umowy przyrzeczonej.

Nakazem zapłaty z dnia 8 lipca 2015r. orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany złożył sprzeciw, w którym zaskarżył nakaz w całości i wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwany w sprzeciwie zgłosił zarzut przedawnienia roszczenia wskazując, że kwotę dochodzoną pozwem uiszczył tytułem zadatku zawierając umowę przedwstępną, natomiast zgodnie z art. 390 § 3 k.c. przedawnienie roszczeń z umowy przedwstępnej następuje z upływem rocznego terminu przedawnienia. Pozwany powołał się na stanowisko zawarte w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006r., w sprawie III CZP 102/06, zgodnie z którym roczny termin przedawnienia należy stosować do wszystkich roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, w tym także do zadatku, negując jednocześnie zasadność poglądu wyrażonego w orzeczeniu przywołanym przez powodów, w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007r. w sprawie III CZP 3/07, w której wskazano, że roszczenie o zwrot zapłaconej kwoty na poczet ceny z umowy przyrzeczonej nie przedawnia się z upływem terminu wskazanego w art. 390 § 3 k.c. Zdaniem pozwanego pierwsza z przedstawionych interpretacji znalazła akceptację w orzecznictwie powszechnym, co

uzasadnione jest zwrotem użytym w art. 390 § 3 k.c. „roszczenia z umowy przedwstępnej” wskazującym na to, że przepis dotyczy wszelkich roszczeń z tej umowy.

Niezależnie od podniesionego zarzutu przedawnienia pozwany podniósł, że na podstawie ustnej ugody między nim a powodami zwrócił powodom kwotę 40.000 zł w ratach zapłaconych w dniach 8 kwietnia 2010r. i 24 września 2010r., w zamian za co powodowie zrezygnowali z dochodzenia dalszych roszczeń z umowy przedwstępnej.

W odniesieniu do stanowiska zaprezentowanego przez pozwanego powodowie w piśmie przygotowawczym z dnia 13 listopada 2015r. akcentując okoliczność, że kwotę 60.000 zł uścili na poczet ceny nabycia nieruchomości stwierdzili, że roszczenie o zwrot tej kwoty nie uległo przedawnieniu. Powodowie zakwestionowali, aby zawarli z pozwanym ugodę przedstawioną w sprzecznie, jak również, aby otrzymali od pozwanego jakiegokolwiek kwoty tytułem zwrotu kwoty 60.000 zł wskazując, że pozwany jeszcze w listopadzie 2013r. przesłał im kopię decyzji o warunkach zabudowy, czego nie uczyniłby, gdyby strony były już rozliczone. Zaznaczyli, że co najmniej do połowy 2014r. trwały między stronami rozmowy co do polubownego zakończenia sporu, a pozwany nie przeczył, że zobowiązany jest do zwrotu kwoty 60.000 zł. Dopiero brak możliwości porozumienia z pozwanym skutkowało wystąpieniem na drogę sądową.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 16 stycznia 2009r. pozwany M. W. zawarł z powodem D. Z., działającym w imieniu własnym oraz w imieniu swojej małżonki powódki A. Z., przedwstępną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego. Na podstawie tej umowy pozwany zobowiązał się sprzedać powodom udział wynoszący 1/2 części w niezabudowanej działce gruntu nr (...) o powierzchni 1.02 ha położonej w obrębie J., gminie M., w województwie (...), za cenę 110.000 zł. D. Z. oświadczył, że w jego małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej. Strony zgodnie oświadczyły, że na poczet ceny J. Z. zapłacił tytułem zadatku kwotę 60.000 zł, a resztę ceny kupujący zobowiązuje się zapłacić sprzedającemu do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności. Strony oświadczyły również, że w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej kwota 60.000 zł zostanie zarachowana na poczet ceny, a 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. Strony ustaliły, że z uwagi na to, iż Agencji Nieruchomości Rolnych przysługuje ustawowe prawo pierwokupu zawrą w pierwszej kolejności warunkową umowę sprzedaży, w terminie do dnia 31 lipca 2009r. Strony oświadczyły nadto, że nastąpiło już wydanie przedmiotu umowy we współposiadanie stronie nabywającej.

Dowód: przedwstępna umowa sprzedaży k. 21-23, pełnomocnictwo k. 16-18, zeznania powoda k. 93-94, zeznania pozwanego k. 94-96

Działka będąca przedmiotem umowy przedwstępnej znajdowała się w pasie objętym programem Natura 2000, co powodowało ograniczenia w możliwości uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy tej działki. Pozwany po zawarciu umowy przedwstępnej złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, ale wniosek ten z uwagi na szczególne warunki związane z ochroną przyrody nie mógł zostać uwzględniony. Niezbędne było między innymi uzupełnienie wniosku o informacje, w jaki sposób na działce zostanie zapewniona migracja zwierząt. Do wydania decyzji o warunkach zabudowy wówczas nie doszło. Powód z pozwanym kontaktowali się ze sobą w sprawie procedury uzyskania warunków zabudowy na działce w okresie do terminu wyznaczonego na zawarcie umowy przyrzeczonej. Po tym jak uległy zmianie warunki programu ochrony przyrody pozwany ponownie w dniu 24 września 2012r. złożył wniosek o uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy działki. Postępowanie to zakończyło się wydaniem decyzji z dnia 13 grudnia 2012r.

Dowód: zeznania powoda k. 93-94, zeznania pozwanego k. 94-96, decyzja o warunkach zabudowy k. 56-58

W dniach 8 kwietnia 2010r. i 24 września 2010r. pozwany wypłacił ze swojego rachunku kwoty po 20.000 zł.

Dowód: historia operacji k. 40

W dniu 20 listopada 2013r. pozwany przesłał pocztą elektroniczną do powoda decyzję o warunkach zabudowy z dnia 13 grudnia 2012r.

Dowód: wydruki z korespondencji mailowej. K. 55, decyzja o warunkach zabudowy k. 56-58

Pismem z dnia 20 listopada 2014r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 60.000 zł w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. Pismo zostało odebrane przez pozwanego w dniu 24 listopada 2014r.

Dowód: wezwanie k. 24, dowód nadania i odbioru k. 25

Decyzją z dnia 5 listopada 2014r. ustalono zobowiązanie podatkowe powoda w wysokości 51.456 zł z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych z odpłatnego zbycia udziału do 1/2 części w nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę nr (...) położoną w T. w dniu 8 maja 2008r., udziału do 1/2 części w nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę nr (...) położoną w T. w dniu 5 sierpnia 2008r., lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. w dniu 22 lipca 2008r.

Dowód: decyzja z dnia 5 listopada 2014r. k. 59-68

Po wydaniu nakazu zapłaty w niniejszej sprawie pozwany kontaktował się telefonicznie z powodem i proponował uiszczenie kwoty 20.000 zł, a następnie po konsultacji z pełnomocnikiem proponował kwotę 40.000 zł.

Dowód: zeznania powoda k. 93-94, zeznania pozwanego k. 94-96

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Przede wszystkim roszczenie nie mogło zostać uwzględnione, gdyż podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia należało uznać za skuteczny.

Zgodnie z art. 390 § 3 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

W niniejszej sprawie strony przedstawiały przeciwstawne interpretacje powyższego przepisu. Zgodnie z poglądem zaprezentowanym przez powodów termin przedawnienia określony w art. 390 § 3 k.c. nie dotyczy roszczeń z tytułu zadatku, a także o zwrotu kwoty uiszczonej na poczet przyszłej ceny z umowy przyrzeczonej, według pozwanego przepis reguluje termin przedawnienia dla wszelkich roszczeń dotyczących danej umowy przedwstępnej. Każda ze stron wspierała swoje stanowisko poglądami wyrażonymi w judykaturze. Sąd rozpatrując spór uznał, że na uwzględnienie zasługuje stanowisko pozwanego z przedstawionych poniżej przyczyn.

Poglądy wyrażone w orzecznictwie zarówno sądów powszechnych, jak i Sądu Najwyższego, choć – co do zasady – nie wiążą sądu rozpoznającego daną sprawę, są pomocne w rozstrzygnięciu sporu i nie mogą być pomijane choćby z uwagi na potrzebę zapewnienia jednolitości w stosowaniu prawa. Jeśli zatem w orzecznictwie prezentowane są sprzeczne stanowiska na gruncie tego samego zagadnienia prawnego, w pierwszej kolejności należy rozważyć, jaka jest lub może być przyczyna tego stanu rzeczy. Trzeba mieć także na uwadze na ile stan faktyczny w sprawie, w której został zaprezentowany określony pogląd prawny, przystaje do okoliczności stanu faktycznego sprawy, w której rozważamy możliwość jego odpowiedniego zastosowania. W rozpatrywanym przypadku Sąd zapoznał się z uzasadnieniami orzeczeń przywoływanych przez każdą ze stron oraz uzasadnieniami orzeczeń, do których sądy odwoływały się prezentując jeden z powyższych poglądów, a także przeprowadził analizę treści art. 390 § 1-3 k.c. oraz występujące w jego obrębie zmiany. Wniosek, jaki nasuwa się po dokonaniu tych czynności to to, że różnice w judykaturze dotyczące zakresu przedmiotowego dla terminu przedawnienia z art. 390 § 3 k.c. wynikają przede wszystkim ze zmian legistycznych i są konsekwencją wyrażenia poglądu w poszczególnych orzeczeniach w oparciu o stan prawny, jaki do

stanu faktycznego danej sprawy znajdował zastosowanie. Trzeba bowiem podkreślić, iż przytoczone wyżej brzmienie art. 390 § 3 k.c. obowiązuje od dnia 25 września 2003r. Zostało wprowadzone ustawą nowelizującą z dnia 14 lutego 2003r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw. Przed tą zmianą treść art. 390 § 3 k.c. była następująca: „Roszczenia powyższe przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenie o naprawienie szkody przedawnia się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne”.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2006r., w sprawie III CK 357/05 został wydany na gruncie poprzedniego stanu prawnego. W jego uzasadnieniu Sąd Najwyższy stwierdził, że przepis art. 390 § 3 k.c. dotyczy wyłącznie roszczeń wynikających z § 1 i 2 tego artykułu, a roszczenie o zwrot zadatku, które nie jest objęte treścią tych paragrafów i nie został dla niego przewidziany żaden szczególny termin przedawnienia, przedawnia się na zasadach ogólnych, tj. zgodnie z treścią art. 118 k.c. Tożsamy pogląd został zaprezentowany we wcześniejszym wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1973r., w sprawie III CRN 281/73. Taka interpretacja była jednak w pełni uzasadniona treścią obowiązującego wówczas art. 390 § 3 k.c.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007r. w sprawie III CZP 3/07, na którą powołuje się strona powodowa, została wydana już na gruncie nowego stanu prawnego, jednakże argumentacja prawna zawarta w jej uzasadnieniu jednoznacznie wskazuje na to, że po zmianie treści art. 390 § 3 k.c. za roszczenia z umowy przedwstępnej podlegające rocznemu terminowi przedawnienia uznaje się nie tylko jak poprzednio, roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenia o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, lecz także roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej. Sąd Najwyższy wyraźnie stwierdził, że zakres przedmiotowy roszczeń objętych treścią art. 390 § 3 k.c. po jego nowelizacji jest szerszy. Przedmiotem tej uchwały było jednak nie roszczenie z tytułu zadatku, lecz roszczenie o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta. W odniesieniu do tego roszczenia Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż roszczenie to nie przedawnia się z upływem terminu określonego w art. 390 § 3 k.c., albowiem zdaniem Sądu Najwyższego wykładnia językowa, systemowa i celowościowa art. 390 § 3 k.c. w obecnym brzmieniu nie uzasadnia stosowania go do roszczenia z tytułu nienależnego świadczenia, a tak należy zakwalifikować roszczenie o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej. Roszczenie to nie wchodzi w zakres stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, lecz jest elementem stosunku zobowiązaniowego, u podstaw którego leży zdarzenie przewidziane w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu. Trzeba dodatkowo podkreślić, iż w stan faktyczny, na bazie którego Sąd Najwyższy zajął takie stanowisko w omawianej uchwale dotyczył sytuacji, gdy strony nie przewidziały zadatku, a kwota będąca przedmiotem została uiszczona celem pokrycia w całości ceny sprzedaży z umowy przyrzeczonej.

Regulacji zawartej w art. 390 § 3 k.c. w brzmieniu od dnia 25 września 2003r. dotyczy także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006r. w sprawie III CZP 102/06, w którym to zaprezentowano stanowisko, że termin przedawnienia przewidziany w art. 390 § 3 k.c. w aktualnym brzmieniu dotyczy także roszczeń z tytułu zadatku. Pogląd ten został zaaprobowany w wyżej omówionej uchwale z dnia 8 marca 2007r., na którą powołują się powodowie. Tożsame stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 28 maja 2015r. w sprawie I ACa 167/15.

Sąd rozpatrując podniesiony w niniejszej sprawie zarzut przedawnienia podziela stanowisko, iż zmiana treści art. 390 § 3 k.c. nie była zabiegiem przypadkowym. Jeśli zamiarem ustawodawcy było utrzymanie szczególnego terminu przedawnienia wyłącznie tylko co do części roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, w takim samym zakresie jak sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 14 lutego 2003r., to zbędna byłaby korekta treści art. 390 § 3 k.c. Gdyby zakres roszczeń objętych rocznym terminem przedawnienia miał zostać zmieniony, lecz w dalszym ciągu nie dotyczyłby wszystkich roszczeń, jakie z umowy przedwstępnej mogą wyniknąć, to nic nie stało na przeszkodzie, aby nowelizacja ta odzwierciedliła taki zamiar ustawodawcy. Skoro jednak w miejsce zwrotu „roszczenia powyższe” oznaczającego roszczenia z § 1 i 2 art. 390 k.c. został wprowadzony zwrot „roszczenia z umowy przedwstępnej” uznać należy, że wobec braku zróżnicowania i klasyfikacyjni roszczeń z umowy przedwstępnej zamiarem ustawodawcy było objęcie jednym terminem przedawnienia wszystkich roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, zarówno roszczeń o zawarcie umowy przyrzeczonej, roszczeń odszkodowawczych, jak i roszczeń z

tytułu zadatku czy kary umownej. Nie sposób znaleźć odmiennego uzasadnienia dla wprowadzenia zmiany w zakresie treści art. 390 § 3 k.c., jak rozszerzenie katalogu roszczeń dla których należy stosować roczny termin przedawnienia. Nie ulega natomiast wątpliwości, że przez roszczenie z umowy przedwstępnej należy rozumieć roszczenie objęte treścią stosunku obejmującego umowę przedwstępną, zarówno co do elementów istotnych dla tego stosunku, w tym obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, jak i postanowień dodatkowych takich jak zadatek. Instytucja zadatku jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, które wzmacnia węzeł obligacyjny między stronami, a jednocześnie jest środkiem mającym na celu zmobilizowanie strony do wykonania zobowiązania i przewiduje sankcje za niewykonanie tego obowiązku.

W stanie faktycznym rozpatrywanej sprawy znajduje zastosowanie art. 390 § 3 k.c. w aktualnym brzmieniu skoro strony zawarły umowę przedwstępną już po dacie wejścia w życie nowelizacji. Jego wprowadzenia do systemu prawnego. Roszczenie powodów należało zatem uznać za przedawnione. Termin przedawnienia dla roszczenia powodów wynosi rok i upłynął on z dniem 31 lipca 2010r., czyli znacznie przed wytoczeniem powództwa.

W sprawie nie zostały ujawnione żadne okoliczności pozwalające uznać, że bieg powyższego terminu został przerwany lub uległ zawieszeniu. Przypadki powodujące taki skutek zostały przewidziane w art. 121 i 123 k.c., a żadna ze stron, które były reprezentowane przez zawodowych pełnomocników, przerwania lub zawieszenia biegu przedawnienia nie podnosiła. Powoływana przez stronę powodową okoliczność, iż strony prowadziły rozmowy w celu ugodowego rozliczenia należności z tytułu uiszczonej przez powodów na rzecz pozwanego kwoty 60.000 zł nie stanowi żadnego z przypadku niwelujące zarzut przedawnienia. Nie zostało przez powodów wykazane, aby pozwany zachowywał się w sposób pozwalający na zakwalifikowanie jego postawy jako uznanie długu, choćby w sposób niewłaściwy. Powodowie zaprzeczyli, aby między nimi a pozwanym doszło do zawarcia ugody zarówno w 2010r. jak i w późniejszym terminie. A zatem sam fakt, iż powodowie liczyli na to, że uda im się na drodze pozasądowej wypracować wspólne stanowisko z pozwanym i odzyskać uiszczone kwotę nie miał wpływu na bieg terminu przedawnienia. Nie jest to również okoliczność mogąca prowadzić do wniosku, że pozwany korzystając z zarzutu przedawnienia nadużywa prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Zresztą tego rodzaju zarzut nie pozostał podniesiony przez stronę powodową mimo jej reprezentowania przez zawodowego pełnomocnika co wskazuje na to, że sama strona powodowa nie znajdowała w zaistniałej sytuacji i w postawie pozwanego takich elementów, które świadczyłyby o nadużyciu prawa podmiotowego.

Powyższego ustalenia dotyczącego wpływu terminu przedawnienia wobec zgłoszonego roszczenia nie może podważyć akcentowana przez stronę powodową okoliczność, iż kwota 60.000 zł została uiszczona przez nich na poczet ceny nabycia nieruchomości. Przede wszystkim wymaga podkreślenia, iż zebrany materiał dowodowy w sposób niebudzący wątpliwości wskazuje na to, że strony wprowadziły do umowy przedwstępnej postanowienie dotyczące zadatku i kwota 60.000 zł będąca przedmiotem sporu została uiszczona tytułem zadatku. Przesądza o tym treść umowy przedwstępnej, w której powyższa okoliczność została jednoznacznie potwierdzona. Umowa zawiera postanowienia dotyczące zadatku analogicznie jak w art. 394 § 1 i 2 k.c. regulującym tę instytucję. Fakt, iż jednocześnie kwota ta według intencji stron miała zostać zarachowana na poczet ceny sprzedaży z umowy przyrzeczonej, nie niweczy ani nie umniejsza konsekwencji wynikających z zastosowania w umowie instytucji zadatku. Jeśli dojdzie do wykonania umowy kwota uiszczonego zadatku zaliczana jest na poczet świadczenia strony, która go dała.

Bezsporny fakt, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, nie pozbawia skuteczności złożenia zadatku przez powodów i nie niweluje odpowiedzialności stron za niewykonanie umowy w kontekście roszczeń z tytułu zadatku. Świadczenie kwoty 60.000 zł nie może zostać zakwalifikowane jako świadczenie nienależne, albowiem zostało ono uiszczone tytułem zadatku, a umowa przedwstępna nie została rozwiązana. W zaistniałej sytuacji kwota 60.000 zł nie mogła zostać zaliczona na poczet ceny nabycia nieruchomości, gdyż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, co oczywiście nie oznacza, że stała się ona świadczeniem nienależnym, lecz powoduje, że – odpowiednio do okoliczności - mogą powstać roszczenia stron z tytułu zwrotu zadatku lub żądania zapłaty sumy dwukrotnie wyższej.

Skoro do umowy przyrzeczonej nie doszło, a umowa przedwstępna nie została przez strony rozwiązana, to roszczenie powoda o zwrot kwoty 60.000 zł – gdyby zarzut przedawnienia był nieskuteczny - mogło być rozpatrywane wyłącznie w oparciu o postanowienia zawarte w § 5 umowy przedwstępnej i regulacje z art. 394 § 1 i 3 k.c. Strony postanowiły, 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. Postanowienie to odpowiada kodeksowej regulacji z art. 394 § 1 k.c. Zgodnie z art. 394 § 3 k.c., który wobec braku odmiennego zastrzeżenia, zgodnie z art. 394 § 1 k.c. znajduje również zastosowanie w sprawie, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, z które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, zadatek winien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada.

Powyższe oznacza, że powodowie, jako strona, która uiściła zadatek, mogą domagać się zwrotu zadatku w sytuacji, gdyby do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy obu stron lub na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, natomiast zapłaty sumy dwukrotnie wyższej, w tym – według swojej woli wyłącznie zwrotu zadatku – mogliby domagać się, gdyby do umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego. Wykazanie zaistnienia okoliczności stanowiących podstawę powyższych roszczeń spoczywało na powodach, stosownie do obowiązku wynikającego z art. 6 k.c. Zebrany materiał dowodowy nie pozwalał jednak na ustalenie, że przyczyną braku zawarcia umowy były okoliczności, za które odpowiada pozwany lub okoliczności, za które odpowiadają obie strony lub okoliczności, za które nie odpowiada żadna ze stron. Przede wszystkim strona powodowa nie udowodniła przedstawionej przez siebie wersji, iż warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej było uzyskanie odpowiedniej decyzji o warunkach zabudowy nieruchomości mającej być przedmiotem umowy przyrzeczonej, a także że obowiązek uzyskania tej decyzji spoczywał na pozwanym. Treść umowy przedwstępnej, którą strony zawarły w formie aktu notarialnego, wskazuje, że strony nie przewidziały żadnych szczególnych warunków zawarcia umowy przyrzeczonej, ani nie nałożyły na strony obowiązków działania w określony sposób i celu, poza tym, że w chwili zawarcia umowy przyrzeczonej nieruchomość będzie wolna od obciążeń, zadłużeń podatkowych i innych należności, do których stosuje się przepisy ordynacji podatkowej. Pozwany zaprzeczył, aby poza tym zapisem istniały dodatkowe warunki zawarcia umowy przyrzeczonej. Brak dowodów choćby uwiarygadniających wersję powoda, przy przeciwstawnych zeznaniach stron, nie pozwala na przyznanie zeznaniom powoda wiarygodności i mocy dowodowej. Ponadto argumentacja powoda, iż przyczyną braku zamieszczenia w umowie szczególnych warunków zawarcia umowy przyrzeczonej były relacje osobiste między stronami, nie wydaje się być przekonująca. Skoro strony, mimo bliskich kontaktów towarzyskich uznały za potrzebne sporządzenie umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, wzmacniając tym samym łączący ich stosunek zobowiązaniowy, a jednocześnie zdecydowały się na wprowadzenie do tego stosunku postanowień o zadatku i jego wysokość określiły na kwotę stanowiącą ponad połowę ceny nabycia nieruchomości, to niezrozumiałym jest, dlaczego w umowie nie zawarli postanowień dotyczących warunków przystąpienia do umowy przyrzeczonej, ani nie określili obowiązków stron w zakresie uzyskania pożądanej decyzji o warunkach zabudowy. Sąd nie dał wiary powodowi, że strony skorzystały z instytucji wzmacniających ich stosunek zobowiązaniowy i uprawniających do występowania ze znacznie dalej idącymi roszczeniami, niż gdyby umowa została zawarta w zwykłej formie pisemnej bez wpłaty zadatku, a jednocześnie w umowie tej nie ujawniły warunków, których spełnienie miało wpływ na możliwość skorzystania z takich roszczeń. O wiele bardziej przekonuje twierdzenie pozwanego, iż kwota zadatku została przewidziana dlatego, iż w razie uzyskania decyzji o warunkach zabudowy wartość nieruchomości istotnie wzrosłaby w stosunku do ustalonej ceny nabycia tej nieruchomości, a poprzez zadatek powód i jego małżonka dążyli do zabezpieczenia swoich interesów. Wersja ta poddaje w wątpliwość, aby to na pozwanym ciążył obowiązek podjęcia czynności w celu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy o oznaczonej treści. Poza tym brak jest dowodów na potwierdzenie wersji powodów, iż pozwany był odpowiedzialny za uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. Ze zgodnych zeznań stron wynika jedynie, że w okresie do daty wyznaczonej na zawarcie umowy przyrzeczonej, pozwany występował z wnioskiem o wydanie takiej decyzji, co nie jest równoznacznie z tym, że ciążył na nim obowiązek umowy w tym zakresie wynikający z umowy przedwstępnej. Nie jest wykluczone, iż przebieg zdarzeń był taki, jak przedstawił to pozwany, a mianowicie, że to on był wnioskodawcą, jednakże dokumentację w postępowaniu administracyjnym uzyskiwał od powoda. Dowód w postaci korespondencji mailowej z dnia 20 listopada 2013r. jest oczywiście niewystarczający, aby przyjąć za prawdziwą wersję strony powodowej co do warunków zawarcia umowy przyrzeczonej. Wskazać trzeba choćby na fakt, że korespondencja pochodzi z okresu po przeszło czterech latach od terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i nie sposób na podstawie zawartego w niej zdania, pochodzącego od pozwanego, wywieść, czy i jakie obowiązki strony przewidziały zawierając umowę przedwstępną.

Nie zostały również wykazane okoliczności dotyczące rozliczeń między stronami z tytułu kwoty 60.000 zł, pozwany nie udowodnił, że strony zawarły ugodę w tej kwestii, ani że uiszczył na rzecz powodów kwoty po 20.000 zł. Przedstawiony przez niego materiał pozwalał jedynie na ustalenie, że pozwany dokonał wypłat kwot po 20.000 zł w dniach wskazanych w potwierdzeniu operacji, jednakże zeznania pozwanego nie są wystarczające do przyjęcia, że środki te zostały przekazane powodowi. Zdaniem Sądu nie mają znaczenia dla sprawy rozmowy, jakie miały miejsce między powodem a pozwanym po wydaniu w sprawie nakazu zapłaty, albowiem potwierdzają one jedynie to, że pozwany wyrażał wolę ugodowego zakończenia sporu, co nie jest jednoznaczne z przyznaniem istnienia roszczenia w dochodzonej przez powodów wysokości. Równie indyferentne dla rozstrzygnięcia było wydanie wobec powoda decyzji ustalającej zobowiązanie podatkowe. Nawet jeśli powód liczył na zwolnienie z obowiązku zapłaty podatku od umowy przyrzeczonej, w razie gdyby doszła do skutku, to ten zamiar powoda nie przesądza o sposobie i treści ukształtowania przez strony warunków umowy przyrzeczonej.

Z powyższych względów roszczenie powodów jako przedawnione, a nadto niezasadne, Sąd oddalił w całości.

Orzeczenie o kosztach postępowania zapadło na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Do kosztów poniesionych przez pozwanego należy wynagrodzenie pełnomocnika, które Sąd ustalił w stawce minimalnej na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa, razem 3617 zł.

SSR Joanna Suchecka