

*Sygn. akt I C 337/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2016 r.

**Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej, Wydział I Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący: SSR Jarosław Dłużniewski**

**Protokolant: st. sek. sęd. K. B.**

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2016 roku w Ostrowi Mazowieckiej

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko T. J.

o zapłatę

1. Oddała powództwo.
2. Zasądza od powoda M. S. na rzecz pozwanego T. J. kwotę 2417 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 337/15

## UZASADNIENIE

Powód M. S. reprezentowany w sprawie przez pełnomocnika kwalifikowanego w pozwie z dnia 12 maja 2015 roku wnosił o zasądzenie od pozwanego T. J. kwoty 15.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 maja 2012 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie odsetek od zaległych odsetek od dnia wytoczenia powództwa. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż żądana kwota stanowi wysokość zadatku, jaki został uiszczony przez powoda na rzecz pozwanego przy zawieraniu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.

Pozwany T. J. reprezentowany przez pełnomocnika kwalifikowanego wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego. W uzasadnieniu pozwu podnoszono, iż pozwany nie sprzeniewierzył się żadnemu z postanowień umowy przedwstępnej, a stroną, która nie jest zainteresowana zawarciem umowy przyrzeczonej jest powód. Wobec powyższego pozwany nie jest zobowiązany do zwrotu otrzymanego zadatku. Niezależnie od powyższego pełnomocnik pozwanego podniósł w sprawie zarzut przedawnienia, wskazując na jego roczny termin.

**Sąd ustalił, co następuje:**

Powód M. S. był zainteresowany wybudowaniem dla siebie domu, dlatego też w 2009 roku postanowił zawrzeć umowę przedwstępną ze swoim bliskim kolegą T. J.. Umowa dotyczyła zakupu działki rolnej położonej w miejscowości M. Włociański o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej prowadzi księgę wieczystą KW (...). W umowie przedwstępnej sporządzonej w zwykłej formie pisemnej w dniu 4 października 2009 roku sprzedający T. J. oświadczył, iż przedmiotowa nieruchomość jest działką rolną w trakcie przerabiania na budowlaną w urzędzie gminy (§ 1 pkt 2 umowy – k. 9). Cena nieruchomości została określona na kwotę 30.000 złotych, zaś uiszczony przez kupującego P. S. (1) zadatek wynosił 15.000 złotych (potwierdzenie dokonania przelewu wysokości zadatku k.8). Dodatkowo strony umowy określiły, że w przypadku niewykonania umowy przez sprzedającego zwróci

on kupującemu zadatek w podwójnej wysokości, zaś w razie niewykonania umowy przez kupującego zadatek przypadnie na rzecz sprzedającego. Niezależnie od powyższego strony umówiły się, że umowa przyrzeczona w formie aktu notarialnego zostanie zawarta, gdy nieruchomość będzie miała charakter budowlany (§ 9 umowy k.9).

Powód M. S. w 2011 roku zaczął składować na sąsiedniej działce należącej do pozwanego materiały budowlane, zakupione przez powoda na budowę domu. Na jesieni 2011 roku powód zabrał materiał, ponieważ kupił inną działkę budowlaną, na której w 2012 roku pobudował dom (zeznania świadka E. S. k.63). W 2011 roku M. S. kontaktował się telefonicznie z żoną pozwanego i chciał, aby uiszczony przez niego zadatek mu oddać (zeznania świadka A. Z.). Wskutek odmowy pomiędzy stronami doszło do konfliktu, wzajemnych oskarżeń i oczerniania. Uchwałą Rady Gminy W. z dnia 17 kwietnia 2014 roku ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z dnia 4 czerwca 2014 roku dokonano przekształcenia spornej nieruchomości z działki rolnej na budowlaną (zaświadczenie k. 14).

Pozwany T. J. przesłuchany informacyjnie wyjaśnił (k.33-34), iż pozwany M. S. przed zawarciem umowy przedwstępnej wiedział, że proces odrolnienia działki może potrwać od roku nawet do pięciu lat. Sam w tym przedmiocie miał się pytać w Urzędzie Gminy w W.. W 2010 roku powód miał poinformować pozwanego oraz jego żonę, że będzie się jednak budować na innej działce, ale oświadczył, że nadal jest zainteresowany kupnem działki w M.. Pozwany wskazał, że dopiero w następnym roku tj. w 2011 powód wezwał jego do zwrotu zadatku. W 2014 roku powód uległ poważnemu wypadkowi i wskutek dalszych innych okoliczności odeszła od niego żona. Pozwany na rozprawie w dniu 11 września 2015 roku oświadczył, iż w dalszym ciągu jest skłonny zawrzeć umowę przyrzeczoną (k.33).

Przesłuchana w sprawie świadek E. S. – matka powoda wskazała (k.63-64), iż żona pozwanego zapewniała jego syna, że działka zostanie odrolniona w przeciągu roku. Świadek przyznała jednak przed Sądem, iż ma świadomość, że proces przekształcenia działki z rolnej na budowlaną nie jest zależny od właścicieli działek. Jej syn w 2011 roku kupił inną działkę, na której pobudował dom. Świadek twierdziła, że pozwany obiecywał jej synowi, że zwróci mu zadatek, lecz ostatecznie tego nie uczynił.

Z kolei żona pozwanego A. J. zeznała, że była w trakcie zawierania umowy przedwstępnej odnośnie spornej działki. Według jej twierdzeń powód wiedział, że proces przekształcenia nieruchomości może potrwać nawet pięć lat, zapewniał jednak, że nie spieszy mu się z budową domu, bo nie chce brać kredytu. W 2010 roku powód miał zadzwonić do niej i przeprosić, że nie będzie się budować na ich działce, jednak potwierdził, iż w dalszym ciągu jest zainteresowany jej ostatecznym zakupem. Dopiero w 2011 roku powód zażądał zwrotu zadatku, co w ocenie świadka miało oznaczać, że powód nie chce podpisać umowy przyrzeczonej.

Brat powoda P. S. (2) przed Sądem zeznał (k.64), iż M. S. nie chodził przed zawarciem umowy przedwstępnej do Urzędu Gminy w W., aby się pytać o termin przekształcenia nieruchomości. Świadek zeznał jednak, że w jego ocenie brat nie miał prawa myśleć, że wybuduje dom w 2010 roku i powinien był się liczyć, że proces przekształcenia trochę potrwa. Dodatkowo świadek zeznał, że na budowę domu i resztę ceny za działkę koniecznym było wzięcie kredytu. W chwili obecnej sytuacja osobista i finansowa jego brata, ani też pozostałych członków jego rodziny nie pozwala, aby kupić przedmiotową działkę.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu z powodu braku podstaw prawnych do zwrotu zadatku.

Należy wskazać, iż zgodnie z art. 389 § 1 k.c. umowa przedwstępna jest umową, przez którą jedna ze stron lub obie strony zobowiązują się do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy tj. umowy przyrzeczonej. Tradycyjnie przyjmuje się, że koniecznym jest, aby umowa przedwstępna określała istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, stąd też obowiązkowe jest oznaczenie elementów przedmiotowo istotnych danej umowy. W obecnym stanie prawnym oznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest elementem warunkującym ważność umowy przedwstępnej. Dopuszczalne jest zatem zawarcie umowy przedwstępnej, w której strony nie zamieszczą regulacji dotyczącej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Straciła zatem aktualność linia orzecznicza, która przyjmowała, że określenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej stanowi nieodzowny składnik umowy przedwstępnej (por.

wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1972 roku, III CRN 331/72, OSP 1973, Nr 10, poz. 195), którego brak nie pozwala uznać takiej umowy za przedwstępną. W doktrynie oraz w judykaturze wskazuje się, że nie ma jednak przeszkód, aby termin zawarcia umowy przyrzeczonej został przez strony oznaczony w umowie przedwstępnej. W ramach swobody kontraktowej strony umowy przedwstępnej mogą bowiem określić w niej termin, którego upływ powoduje wygaśnięcie zawarcia umowy przyrzeczonej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2011 roku, I CSK 282/10). Określenie terminu następuje zazwyczaj przez jednoznaczne wskazanie daty kalendarzowej, do której ma zostać zawarta umowa przyrzeczona. Oznaczenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej może jednak nastąpić nie tylko przez wskazanie konkretnej daty czy przedziału czasowego, ale także przez wskazania pewnego zdarzenia, które jednak – przy rozsądnej ocenie sytuacji – powinno nastąpić. Co istotne, określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, a jedynie terminem spełnienia świadczenia, którego upływ nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Przeciwnie, upływ tego terminu skutkuje wymagalnością roszczenia o zawarcie takiej umowy (zob. więcej A. Zbiegień – Turzańska, Komentarz do Kodeksu cywilnego pod red. K. Osajdy, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2013, tom II, str. 233).

Sąd w przedmiotowej sprawie nie miał zatem wątpliwości, iż określenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej poprzez zdarzenie prawne, jakim miała być data ogłoszenia uchwały przez Radę Gminy w W. o przekształceniu nieruchomości z rolnej na budowlaną było prawnie dopuszczalne. W ocenie Sądu strony wiedziały, że nieruchomość, co do której zawarto umowę przedwstępną sprzedaży była objęta procesem przekształcenia na drodze administracyjnoprawnej. Świadczy o tym treść postanowienia umowy § 1 pkt 2, zgodnie z którym sprzedający oświadczył, że działka zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego jest działką rolną w trakcie „przerabiania na budowlaną w urzędzie gminy”. Z kolei w § 9 umowy strony uzgodniły, że akt notarialny (umowę przyrzeczoną) zawrą, gdy nieruchomość będzie miała „status budowlany”.

Strony umowy dodatkowo ustaliły, że kupujący wręczy przy zawieraniu umowy zadatek w wysokości 15.000 złotych. Treść postanowień umowy dotyczących roli wręczonego przez powoda zadatku nakazuje Sądowi stwierdzić, że zadatek ten miał być surogatem odszkodowania na wypadek, gdy zawarta pomiędzy stronami umowa nie zostanie wykonana. W umowie przedwstępnej jasno i precyzyjnie określono, że w przypadku niewykonania jej przez sprzedającego zadatek będzie zwrócony kupującemu w podwójnej wysokości, zaś w przypadku niewykonania umowy przez kupującego zadatek przepadnie na rzecz sprzedającego. Sąd na podstawie ustalonego w sprawie stanu faktycznego nie miał wątpliwości, iż stroną która odstąpiła od zawarcia umowy przyrzeczonej był M. S.. To on jeszcze przed przekształceniem działki w budowlaną zakupił inną nieruchomość i na niej wybudował dom. Wskutek tego przestał być zainteresowany nabyciem tejże działki i zażądał w sposób nieuprawniony zwrotu wręczonego zadatku. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje ponadto podstaw, aby stwierdzić, iż powód został wprowadzony w błąd przez pozwanego, co do szybkiego terminu przekształcenia nieruchomości w budowlaną i tym samym szybkiego zawarcia umowy przyrzeczonej. Poza tym należy podkreślić, iż powód nigdy nie uchylił się od skutków prawnych złożonego przez siebie oświadczenia woli powołując się na błąd, co w dalszej konsekwencji niweczy skuteczność powoływania się przez powoda na tą okoliczność (art. 84 k.c. oraz art. 88 k.c.).

Pełnomocnik powoda w swoich pismach procesowych (k.68) podnosił, iż pozwany obiecał powodowi, że zwróci mu otrzymany zadatek, jednak swojego słowa nie dotrzymał, stąd też takie zachowanie należy uznać za niezgodne z zasadami współżycia społecznego, ponieważ rzutowało ono na bieg przedawnienia. Pełnomocnik podnosił, że dłużnik wyrabiał w wierzycielu błędne przekonanie, że chce roszczenie zaspokoić – a tak naprawdę doprowadził do jego przedawnienia (k.68).

W ocenie Sądu argumentacja pełnomocnika, co do biegu przedawnienia jest nietrafiona, ponieważ opiera się na błędnym założeniu, iż powodowi przysługiwało prawo do żądania zwrotu zadatku. Zarzut przedawnienia zresztą był także podnoszony przez pełnomocnika pozwanego. W przedmiotowej sprawie zarzut przedawnienia ma zupełnie marginalne znaczenie, ponieważ jak już wyżej wskazano to powód przestał być zainteresowany zawarciem umowy przyrzeczonej, więc nie mógł on skutecznie żądać zwrotu zadatku. Skoro tak, to bieg terminu przedawnienia pozostaje

bez znaczenia i czynienie w tym względzie dokładnych ustaleń kiedy miało dojść do odstąpienia od umowy jest nieprzydatne. Ważnym jest natomiast stanowisko pozwanego wyrażające gotowość zawarcia umowy przyrzeczonej.

Co prawda pełnomocnik powoda podnosił zarzut nadużycia prawa z art. 5 k.c. i skierował go nieskutecznie na zachowanie pozwanego, które miało być ukierunkowane na doprowadzenie do przedawnienia roszczenia, to należy podkreślić, iż Sąd oceniał wywiedzione powództwo także w perspektywie wyżej wskazanego art. 5 k.c. Ocena spełnienia przesłanek tegoż przepisu musi być brana przez Sąd pod uwagę w każdej sprawie, ponieważ przepis ten jest normą prawa materialnego. W przedmiotowej sprawie nie zachodzą okoliczności, które by wskazywały, że odmowa zwrotu wręczonego zadatku przez pozwanego byłaby zachowaniem naruszającym porządek prawny i stanowiła jego nadużycie. Należy zauważyć, iż wezwanie do zwrotu zadatku zostało po raz pierwszy zgłoszone w 2011 roku, kiedy to powód był zdrowy, a jego sytuacja rodzinna i finansowa była na tyle dobra, iż kupił on inną działkę i na niej wybudował dom. Okoliczność zatem, iż w chwili obecnej powód jest osobą o orzecznym znacznym stopniu niepełnosprawności, a dodatkowo jego sytuacja osobista i majątkowa uległa pogorszeniu nie może powodować, aby jego żądaniom słuszne było nadawanie nadzwyczajnego sprawiedliściowego charakteru i tylko na tej podstawie Sąd miałby je uwzględniać.

Mając na uwadze całokształt okoliczności faktycznych, jak i oceny braku przesłanek prawnych Sąd orzekł o oddaleniu powództwa.

W przedmiocie kosztów postępowania Sąd wziął pod uwagę, iż zarówno jedna jak i druga strona była reprezentowana przez pełnomocników kwalifikowanych, dlatego też zdecydował o zasądzeniu od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w stawce minimalnej (art. 98 k.p.c.). Jej wysokość określono na podstawie § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.).

SSR Jarosław Dłużniewski