

Sygn. akt XIV C 584/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w P. XIV Wydział Cywilny z siedzibą w P.

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Przemysław Okowicki

Protokolant: st. sekr. sąd. Joanna Perlicjan

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2017 r. w P.

sprawy z powództwa (...) **spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w P.**

przeciwko

1/ (...) Z. P., (...) spółka jawna z siedzibą w P.

2/ Z. P.

3/J. P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych C. Z. P., (...) spółki jawnej z siedzibą w P., Z. P. i J. P. solidarnie na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w P. kwotę 89.200 (osiemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście) zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 lipca 2015 do dnia zapłaty;

2. kosztami postępowania obciąża pozwanych w całości i w związku z tym:

a. zasądza od pozwanych C. Z. P., (...) spółki jawnej z siedzibą w P., Z. P. i J. P. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w P. kwotę 96,24 (dziewięćdziesiąt sześć złotych i dwadzieścia cztery grosze) zł tytułem zwrotu poniesionych wydatków w sprawie;

b. zasądza od pozwanych C. Z. P., (...) spółki jawnej z siedzibą w P., Z. P. i J. P. solidarnie na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w P. kwotę 11.941,20 (jedenaście tysięcy dziewięćset czterdzieści jeden złotych i dwadzieścia groszy) zł, w tym 4.460 (cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt) zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu, 264,20 (dwieście sześćdziesiąt cztery złote i dwadzieścia groszy) zł tytułem poniesionych wydatków w sprawie oraz kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 (siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej.

Przemysław Okowicki

Sygn. akt XIV C 584/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 kwietnia 2016 r. (data wpływu) powód (...) spółka z o.o. z siedzibą w P. za pośrednictwem pełnomocnika, wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i nakazanie pozwany solidarnie

dokonania na rzecz powoda zapłaty kwoty 89.200 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 lipca 2015 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. W razie wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty lub w razie przekazania sprawy do rozpoznania w trybie zwykłym powód wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie dokonania na rzecz powoda kwoty 89.200 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 lipca 2015 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że w ramach prowadzonej przez strony działalności gospodarczej, aktem notarialnym z dnia 21 grudnia 2011 r. pozwana (...) Z. P., (...) spółka jawna z siedzibą w P. zawarła ze spółką z.o.o. B. (...) z siedzibą w P. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonych w C., dla których Sąd Rejonowy w W. IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. prowadzi księgi wieczyste nr (...). W wykonaniu postanowień umowy spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. zapłaciła na rzecz pozwanej kwotę 49.200 zł tytułem zadatku na poczet ceny sprzedaży. Następnie aktem notarialnym z dnia 27 marca 2013 r. strony zmieniły postanowienia umowy w ten sposób, że wszelkie prawa i obowiązki kupującego nabywa spółka (...) spółka z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w P. oraz że przedmiotem umowy przyrzeczonej będzie także prawo własności działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w W. IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...). W wykonaniu postanowień aneksu powódka zapłaciła na rzecz pozwanej kwotę 40.000 zł tytułem zadatku na poczet ceny sprzedaży. Obowiązująca strony przedwstępna umowa sprzedaży została zawarta pod warunkiem zawieszającym łącznego spełnienia się czterech przesłanek. Stosownie do treści przedwstępnej umowy sprzedaży przyrzeczona umowa sprzedaży miała zostać zawarta najpóźniej do dnia 30 czerwca 2014 r., przy czym nie później niż w ciągu 30 dni od łącznego spełnienia wszystkich czterech warunków. Pismem z dnia 23 czerwca 2014 r. pozwana wezwała powódkę do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, wyznaczając termin jej zawarcia na dzień 30 czerwca 2014 r. Powódka, reprezentowana przez pełnomocnika, stawiała się w wyznaczonym miejscu i terminie oświadczając, że z przyczyn niezależnych od powódki nie spełniły się trzy przesłanki przedwstępnej umowy sprzedaży, których to łączne spełnienie warunkuje w sposób zawieszający zawarcie umowy przyrzeczonej, a wobec tego powódka nie jest gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej. Powódka wskazała, że poczyniła wszelkie niezbędne kroki, aby warunki zawarcia umowy mogły zostać wypełnione do dnia 30 czerwca 2014 r., a do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej spółki. Powód wskazał, że podstawę prawną solidarnej odpowiedzialności pozwanych stanowi art. 22 § 2 k.s.h., bowiem Z. P. i J. P. jako współnicy spółki pod firmą (...), (...) spółka jawna z siedzibą w P. odpowiadają za zobowiązania spółki bez ograniczenia całym swoim majątkiem solidarnie ze spółką. (k. 2-9)

Zarządzeniem z dnia 13 maja 2016 r. z uwagi na brak podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym lub upominawczym, sprawa została przekazana do rozpoznania w postępowaniu zwykłym. (k.87)

W odpowiedzi na pozew z dnia 20 lipca 2016 r. (data wpływu) pozwani wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwani wskazali, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Przede wszystkim pozwani zaprzeczyli, by do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej spółki. W protokole stawiennictwa stron, objętym aktem notarialnym z dnia 30 czerwca 2014 r., pełnomocnik powódki wyraźnie oświadczył, że powódka nie jest gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej. W związku z odmową powódki, pozwana spółka pismem z dnia 15 lipca 2014 r. odstąpiła od umowy przedwstępnej zawartej w dniu 21 grudnia 2011 r. Niewykonanie umowy było następstwem uchylenia się powódki od zawarcia umowy przyrzeczonej, o jakiej mowa w art. 390 § 1 k.c., które uprawniało pozwaną spółkę do odstąpienia od umowy przedwstępnej i zachowania otrzymanego zadatku na podstawie art. 394 § 1 k.c. Oceny tej nie zmieniają podnoszone przez powódkę okoliczności wskazujące na podjęcie niezbędnych kroków umożliwiających spełnienie warunków do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do 30 czerwca 2014 r. pozwani wskazali, że z analizy przedłożonych do pozwu dokumentów wynika, że powódka w sposób nieuzasadniony zwlekała z podejmowaniem tych działań. Przede wszystkim powódka zdawała sobie sprawę

z faktu, że kwestią kluczową jest treść obowiązującego w tamtym czasie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta C.. Nie znajduje zatem żadnego usprawiedliwienia zachowanie powódki, które dopiero po prawie roku czasu od zawarcia umowy przedwstępnej wystąpiła do Burmistrza Miasta C. o wyrażenie opinii w sprawie oceny możliwości dokonania geodezyjnego podziału działek według przedstawionej przez siebie koncepcji na podstawie zapisów istniejącego planu. Biorąc pod uwagę treść odpowiedzi Burmistrza Miasta C. z dnia 12 grudnia 2012 r. udzielonej na zapytanie powódki z dnia 28 listopada 2012 r. w sprawie możliwości podziału terenu pod inwestycję przy ul. (...) należy wnioskować, że wniosek o zmianę miejscowego planu mógł zostać złożony najwcześniej w dacie udzielenia odpowiedzi przez Burmistrza Miasta C. lub w terminie późniejszym. W świetle tych okoliczności trudno było racjonalnie zakładać, że powódka mogłaby uzyskać ostateczną, prawomocną i niezaskarżalną w trybie administracyjnym decyzję zatwierdzającą projekt geodezyjnego podziału nieruchomości w terminie do 31 grudnia 2013 r. Usprawiedliwienia dla opóźnionych działań powódki nie stanowi fakt zgłaszania uwag co do treści nowego planu. Uwagi do projektu może zgłosić każda osoba, dlatego powód musiał liczyć się z wystąpieniem takiej sytuacji. Niezależnie od przedstawionej argumentacji pozwani podnieśli zarzut przedawnienia, wskazując, że roszczenia z umowy przedwstępnej podlegają rocznemu terminowi przedawnienia. Mając to na uwadze wskazać należy, że roszczenie powoda o zwrot zadatku uległo przedawnieniu z dniem 30 czerwca 2015 r. (k. 98-101)

W piśmie z dnia 19 października 2016 r. (data wpływu) powód podtrzymał dotychczasowe twierdzenia. Ponadto zaprzeczył, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powódki. W ocenie powoda nie sposób zgodzić się ze stwierdzeniem, że niewykonanie umowy było następstwem uchylenia się powódki od zawarcia umowy przyrzeczonej, a wobec tego pozwana spółka była uprawniona do odstąpienia od umowy przedwstępnej. Odnosząc się do podniesionego zarzutu przedawnienia roszczenia powód wskazał, że nie zasługuje on na uwzględnienie, ponieważ w niniejszej sprawie nie ma zastosowania art. 390 § 3 k.c., bowiem w dniu 30.06.2015 r. upłynął roczny termin przedawnienia roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży i zgłoszone przez powódkę w niniejszym postępowaniu roszczenie nie jest roszczeniem z umowy przedwstępnej. Roczny termin przedawnienia dotyczy tylko i wyłącznie roszczenia o naprawienie szkody, wynikającej z nie zawarcia umowy przedwstępnej oraz roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej. W przedmiotowej sprawie, roszczenie o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej przedawnia się z upływem terminu ogólnego przewidzianego w art. 390 § 3 k.c. (k. 133-138)

Sąd ustalił, co następuje:

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej, aktem notarialnym z dnia 21 grudnia 2011 r., pozwana (...) Z. P., (...) spółka jawna z siedzibą w P. zawarła z (...) spółka z o.o. z siedzibą w P. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonych w C., dla których Sąd Rejonowy w C. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste KW nr (...).

Zgodnie z § 3 ust. 1 aktu notarialnego z dnia 21 grudnia 2011 r. przedwstępna umowa sprzedaży została zawarta pod warunkiem zawieszającym zastrzeżonym wyłącznie na korzyść strony kupującej łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) Rada Miasta uchwali zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w sposób umożliwiający wybudowanie na nieruchomości obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2.000 m² według któregośkolwiek z czterech załączników A,B,C albo E do niniejszej umowy, a uchwała Rady Miasta w tym zakresie wjedzie w życie jeszcze przed dniem zawarcia umowy przyrzeczonej,
- 2) przez właściwy organ zostanie wydana ostateczna, prawomocna, wykonalna i niezaskarżalna w zwyczajnym trybie sądowno-administracyjnym decyzje o pozwoleniu na budowę na nieruchomości dwóch obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2.000 m²,
- 3) będzie możliwe uzbrojenie (...) w następujące media: prąd, woda, kanalizacja, gaz; przy czym wszystkie sieci znajdujące się w sąsiedztwie nieruchomości będą technicznie dostosowane do właściwego zaopatrzenia w

wyżej wymienione media obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży do 2.000 m², wybudowanych zgodnie z załącznikami do umowy,

4) kupujący jednocześnie z zawarciem umowy przyrzeczonej nabędzie bezwarunkowo prawo własności nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...), zapisanej w księdze wieczystej nr (...).

Zgodnie z poczynionymi ustaleniami przyrzeczona umowa sprzedaży miała zostać zawarta najpóźniej do dnia 30 czerwca 2013 r., przy czym nie później niż w ciągu 30 dni od łącznego spełnienia się warunków.

Spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. zapłaciła na rzecz pozwanej spółki kwotę 49.200 zł na poczet ceny sprzedaży, która traktowana miała być jak zadatek.

/akt notarialny z dnia 21 grudnia 2011 r. z załącznikami k. 16-23, potwierdzenie przelewu k. 37-38, treść księgi wieczystej k. 40-55, przesłuchanie powoda R. F. – nagranie rozprawy z dnia 22 marca 2017 r. k. 198 w zw. z k. 157, przesłuchanie pozwanego Z. P. - nagranie rozprawy z dnia 22 marca 2017 r. k. 198 w zw. z k. 157/

Po zawarciu umowy przedwstępnej powód w związku z planowaną transakcją zaczął przygotowywać podstawową dokumentację, sprawdzać aspekty formalno-prawne, podejmować rozmowy z różnymi podmiotami, w tym przedstawicielami władz samorządowych.

Właściciel nieruchomości złożył wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pismem z dnia 18 kwietnia 2012 r., w nawiązaniu do złożonego wcześniej wniosku o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic (...), inwestor planowanego na tym terenie zespołu obiektów handlowych zwrócił się do burmistrza Miasta C. z prośbą o dokonanie zmiany planu miejscowego, która umożliwi bardziej kompleksowe potraktowanie terenu, a tym samym stworzenie spójnego funkcjonalnie zamierzenia inwestycyjnego.

Powód pismem z dnia 28 listopada 2012 r. skierował zapytanie w sprawie możliwości podziału nieruchomości pod planowaną inwestycję. W odpowiedzi z dnia 12 grudnia 2012 r. Burmistrz Miasta C. wskazał, iż nie jest możliwe dokonanie podziału działek według przedstawionej koncepcji, gdyż przedłożona propozycja podziału nie jest zgodna z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

Ostatecznie władze samorządowe podjęły uchwałę o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dnia 2 stycznia 2013 r. powód zlecił D. S. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo (...) w C. wykonanie mapy dla celów projektowych.

Następnie powód zlecił H. G. (...) - projektowanie urbanistyczne i budowlane opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta C. w rejonie ulic (...). Pismem z dnia 12 stycznia 2013 r. kancelaria urbanistyczna zrezygnowała z przedsięwzięcia. W związku z tym konieczne było zlecenie tych czynności innej kancelarii urbanistycznej i nastąpiło to dnia 25 stycznia 2013 r, gdy powód zawarł umowę z F. K. (...).

Powód prowadził rozmowy m.in. z wojewódzkim konserwatorem zabytków oraz zawarł umowę z biurem architektonicznym A5, które miało przygotować koncepcję zagospodarowania nieruchomości, niezbędną do uzyskania pozwolenia na budowę. Przedstawiciele powoda uczestniczyli także we wszelkich spotkaniach organizowanych przez przedstawicieli C. i prowadzili wymianę pism.

W 2013 r. powstała ostateczna wersja planu zagospodarowania przestrzennego. Jednakże władze samorządowe nie chciały w proponowanym przez powoda terminie wyłożyć planu do wglądu. Powód nie miał możliwości przyspieszenia tego terminu i był zależny od decyzji władz samorządowych w tym zakresie. W tym czasie powód prowadził rozmowy z archeologiem w sprawie przeprowadzenia badań archeologicznych.

/zapytanie w sprawie możliwości podziału terenu k. 60-60v, odpowiedź na zapytanie k. 61, wydruk k. 61v, dokumenty k. 140-147, pismo z dnia 18 kwietnia 2012 r. k. 148-148v, pismo z dnia 12 stycznia 2013 r. k. 149, zeznania świadka F. K. – nagranie rozprawy z dnia 7 grudnia 2016 r. k. 157, zeznania świadka M. K. - nagranie rozprawy z dnia 22 marca 2017 r. k. 198, przesłuchanie powoda R. F. – nagranie rozprawy z dnia 22 marca 2017 r. k. 198 w zw. z k. 157, przesłuchanie pozwanego Z. P. - nagranie rozprawy z dnia 22 marca 2017 r. k. 198 w zw. z k. 157/

Aktem notarialnym z dnia 27 marca 2013 r. strony transakcji zmieniły postanowienia umowy przedwstępnej w ten sposób, że wszelkie prawa i obowiązki kupującego nabyła (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w P. oraz że przedmiotem umowy przyrzeczonej będzie także prawo własności działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w W. IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Zmieniony został określony w § 3 pkt 4 warunek, którego spełnienie było niezbędne do zawarcia umowy przyrzeczonej i otrzymał brzmienie: „zgodnie z postanowieniami § 3 ust. 2a zostanie dokonany geodezyjny podział (...) w sposób określony w załączniku D do niniejszej umowy, wskutek czego powstaną (...) oraz (...), a decyzja stanowiąca podstawę podziału będzie ostateczna i prawomocna.” Ponadto zostało ustalone, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta najpóźniej do dnia 30 czerwca 2014 r., przy czym nie później niż w ciągu 30 dni od łącznego spełnienia wszystkich warunków.

W wykonaniu postanowień aneksu powód zapłacił na rzecz pozwanej kwotę 40.000 zł na poczet ceny sprzedaży, która traktowana miała być jak zadatak.

Zgodnie z harmonogramem prac przygotowanym przez kancelarię architektoniczno-urbanistyczną (...) z dnia 24 czerwca 2013 r. przewidywany czas prac dotyczących opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, włącznie z jego uprawomocnieniem się, miał wynieść 27 tygodni.

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego dnia 2 stycznia 2014 r. został wyłożony do publicznego wglądu i był dalej procedowany. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się dnia 3 lutego 2014 r. Do proponowanego planu zagospodarowania przestrzennego zgłaszano uwagi. Dokonała tego m.in. pozwana spółka. W związku z tym powód zobowiązany był nanosić zmiany w projekcie. Procedura dotycząca zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedłużała się.

W rezultacie nie doszło do uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w związku z tym powód nie uzyskał decyzji o pozwoleniu na budowę na nieruchomości obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2.000 m² wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Nie było możliwości dokonania podziału nieruchomości według koncepcji objętej załącznikiem do umowy przedwstępnej.

/akt notarialny z dnia 27 marca 2013 r. z załącznikami k. 24-36, potwierdzenie przelewu k. 39, zapytanie w sprawie możliwości podziału terenu k. 60-60v, odpowiedź na zapytanie k. 61, wydruk k. 61v, zeznania świadka M. K. - nagranie rozprawy z dnia 22 marca 2017 r. k. 198, przesłuchanie powoda R. F. – nagranie rozprawy z dnia 22 marca 2017 r. k. 198 w zw. z k. 157, przesłuchanie pozwanego Z. P. - nagranie rozprawy z dnia 22 marca 2017 r. k. 198 w zw. z k. 157/

Pismem z dnia 23 czerwca 2014 r. pozwana wezwała powoda do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, wyznaczając termin jej zawarcia na dzień 30 czerwca 2014 r. Powód, reprezentowany przez pełnomocnika, stawiał się w wyznaczonym miejscu i terminie oświadczając, że z przyczyn niezależnych od powoda nie spełniły się wszystkie przesłanki wskazane w § 3 ust. 1 przedwstępnej umowy sprzedaży, których łączne spełnienie warunkuje w sposób zawieszający zawarcie umowy przyrzeczonej, a wobec tego powód nie jest gotowy do zawarcia umowy przyrzeczonej. Kupujący oświadczył, że poczynił wszelkie niezbędne kroki, aby warunki do zawarcia umowy przyrzeczonej mogły zostać wypełnione w terminie. Ponadto wyraził przekonanie, że warunki do zawarcia umowy przyrzeczonej zostaną w niedługim czasie spełnione, co winno umożliwić zawarcie umowy przyrzeczonej. Sprzedający oświadczył, że minął termin do zawarcia umowy sprzedaży i w jego rozumieniu umowa przedwstępna powołana wyżej przestała obowiązywać.

Pismem z dnia 15 lipca 2014 r. pozwana C. Z. P., (...) spółka jawna oświadczyła, że w związku z niewykonaniem umowy – odmową zawarcia umowy przyrzeczonej, odstępuje od umowy przedwstępnej z dnia 21 grudnia 2011 r., zmienionej umowa z dnia 27 marca 2013 r. Dnia 24 lipca 2014 r. powód wskazał, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest prawnie nieskuteczne, bowiem niespełnienie w umówionym terminie przesłanek do zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest następstwem okoliczności, za które wyłączną odpowiedzialność ponosi (...) spółka z o.o. sp.k. z siedzibą w P.. Strona powodowa podniosła, że w związku z tym umowa przedwstępna nie została rozwiązana i przysługuje jej wymagalne roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej.

/pismo z dnia 23 czerwca 2014 r. k. 56, akt notarialny z dnia 30 czerwca 2014 r. k. 57-59, pismo z dnia 15 lipca 2014 r. k. 114, pismo z dnia 24 lipca 2014 r. k. 139, przesłuchanie powoda R. F. – nagranie rozprawy z dnia 22 marca 2017 r. k. 198 w zw. z k. 157, przesłuchanie pozwanego Z. P. - nagranie rozprawy z dnia 22 marca 2017 r. k. 198 w zw. z k. 157/

Pismem z dnia 1 marca 2016 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwaną spółkę do zapłaty zadłużenia w wysokości 178.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2015 r. tytułem zwrotu wpłaconego przez powódkę zadatku w kwocie dwukrotnie wyższej, gdyż w jego ocenie do nie zawarcia umowy przyrzeczonej doszło z przyczyn leżących po stronie powoda. W odpowiedzi z dnia 11 marca 2016 r. pozwana spółka wskazała, iż w jej ocenie do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda, bowiem pozwana wezwała go do zawarcia umowy przyrzeczonej, a powód odmówił jej zawarcia. W związku z tym pozwany C. Z. P., (...) spółka jawna z siedzibą w P. wskazał, iż przysługiwało mu prawo zachowania otrzymanego zadatku, a powodowi nie przysługuje prawo żądania zadatku w podwójnej wysokości, ale również zadatku w kwocie przekazanej na rzecz C. Z. P., (...) spółka jawna z siedzibą w P..

/pismo z dnia 1 marca 2016 r. k. 63-63v, pismo z dnia 11 marca 2016 r. k. 66-67, przesłuchanie powoda R. F. – nagranie rozprawy z dnia 22 marca 2017 r. k. 198 w zw. z k. 157, przesłuchanie pozwanego Z. P. - nagranie rozprawy z dnia 22 marca 2017 r. k. 198 w zw. z k. 157/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o następującą ocenę dowodów.

Dokumenty urzędowe zostały sporządzone przez powołane do tego organy, w przepisanej formie i stanowiły dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone (por. art. 244 § 1 kpc). Odpisy tych dokumentów nie były kwestionowane pod względem ich zgodności z oryginałami.

Pozostałe dokumenty zgromadzone w niniejszej sprawie to dokumenty prywatne, które zgodnie z treścią art. 245 k.p.c. stanowiły dowód tego, iż osoby, które je podpisały złożyły oświadczenia w nich zawarte. Żadna ze stron nie kwestionowała prawdziwości dokumentów prywatnych. Zdaniem Sądu zasługują one na pełną wiarygodność.

W ocenie Sądu w pełni wiarygodne są zeznania świadka F. K.. Świadek jest architektem-urbanistą, który przygotowywał projekt planu zagospodarowania przestrzennego na rzecz powoda. Jego twierdzenia były spójne i sumienne, a jednocześnie należy je uznać za obiektywne. Przede wszystkim wiarygodne są zeznania, iż świadek oraz powód wywiązywali się należycie z czynności związanych z przygotowaniem projektu planu zagospodarowania przestrzennego, a wiele kwestii i terminy ich dokonania były niezależne od powoda, gdyż wpływ na nie miały przede wszystkim władze samorządowe. Wskazać należy, że świadek podnosił na podstawie swojego doświadczenia, iż nie sposób precyzyjnie przewidzieć czasu trwania procedury uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w zależności od sytuacji może ona wynosić nawet kilka lat.

Zeznania świadka znalazły potwierdzenie w zgromadzonym na potrzeby niniejszej sprawy materiale dowodowym i Sąd nie znalazł podstaw, by w jakimkolwiek zakresie odmówić im wiarygodności.

Podobnie należy ocenić twierdzenia świadka M. K.. Świadek była pracownikiem spółki powiązanej kapitałowo z powodem i była przedstawicielem powoda w wielu czynnościach związanych z realizacją przedmiotowej transakcji. Aktualnie nie pracuje dla powoda. Jej wypowiedzi były rzeczowe, szczegółowe i rzetelne. Przede wszystkim wiarygodne są wypowiedzi, iż powód podjął szereg czynności i dopełnił należytej staranności przy podejmowaniu

czynności zmierzających do ziszczenia się warunków przewidzianych w umowie przedwstępnej. Powód był w stałym kontakcie z pozwaną spółką i na każdym etapie podejmowanych działań strony współpracowały w zakresie realizacji warunków niezbędnych do zawarcia umowy przyrzeczonej. Po zawarciu umowy przedwstępnej powód przygotowywał podstawową dokumentację, sprawdzał aspekty formalno-prawne, podejmował rozmowy z różnymi osobami, w tym przedstawicielami władz samorządowych, archeologiem, konserwatorem zabytków, a następnie prowadził wiele rozmów z odpowiednimi podmiotami i dokonywał szeregu niezbędnych czynności, które wskazywała świadek, korzystając przy tym z usług profesjonalnych podmiotów. Sąd uznał, iż świadek obiektywnie podał, że wielokrotnie rezultaty podejmowanych przez powoda działań i terminy ich wystąpienia były niezależne od powoda, miały charakter proceduralno-administracyjny i były zależne od decyzji władz samorządowych, a powodowi nie sposób zarzucić opieszałości na jakimkolwiek etapie.

Wypowiedzi świadka znalazły korelowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie.

Jeśli chodzi o twierdzenia powoda R. F. to w ocenie Sądu są one wiarygodne w całości. Wypowiedzi powoda były rzetelne i rzeczowe. Ponadto pozostawały w korelacji z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w toku postępowania. Zgodne z prawdą są wypowiedzi, iż powód podjął szereg czynności i dopełnił należytej staranności przy podejmowaniu czynności zmierzających do ziszczenia się warunków przewidzianych w umowie przedwstępnej, a często nie miał wpływu na efekty podejmowanych czynności i terminy ich wystąpienia, bowiem miały charakter proceduralno-administracyjny i były zależne od decyzji władz samorządowych.

Wypowiedzi pozwanego Z. P. należy uznać za wiarygodne w części. Pozwany zarzucał powodowi, iż dnia 30 czerwca 2014 r. odmówił zawarcia umowy przyrzeczonej i w sposób nieuzasadniony zwlekał z podejmowaniem działań zmierzających do spełnienia warunków do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwany podnosił, iż powód zdawał sobie sprawę, że kwestią kluczową, bo determinującą możliwość zrealizowania zamierzonej inwestycji jest treść obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta C. i nie znajduje żadnego usprawiedliwienia zachowanie powódki, która dopiero po roku czasu od zawarcia umowy przedwstępnej wystąpiła do burmistrza o wyrażenie opinii w sprawie oceny możliwości geodezyjnego podziału działek według przedstawionej przez siebie koncepcji. Zdaniem pozwanego w świetle tych okoliczności i przy uwzględnieniu czasu trwania procedury planistycznej trudno było racjonalnie zakładać, że powódka mogła uzyskać ostateczną decyzję administracyjną w terminie do 31 grudnia 2013 r. W ocenie Sądu, w toku postępowania dowodowego te okoliczności w żaden sposób nie zostały potwierdzone. W pierwszej kolejności wskazać należy, że konstrukcja zawartej przez strony umowy przedwstępnej wskazywała, iż umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym zastrzeżonym wyłącznie na korzyść kupującego, a zatem powoda. W związku z tym powód, zgodnie z literalnym brzmieniem umowy, nie był zobligowany do podejmowania żadnych czynności zmierzających do spełnienia się warunków, faktycznie jednak strony współpracowały w podejmowaniu czynności zmierzających do realizacji inwestycji, a pozwany na wcześniejszych etapach nie formułował w tym zakresie jakichkolwiek zarzutów względem powoda i nie zgłaszał wobec niego uwag, szczególnie jeśli chodzi o terminowość podejmowanych prac. W toku postępowania zostało wykazane, że powodowi zależało na sfinalizowaniu transakcji i od samego zawarcia umowy przyrzeczonej, z należyłą starannością, w odpowiednich terminach podejmował wszelkie kroki mające doprowadzić do spełnienia się warunków określonych przez strony. Jednocześnie powód nie miał wpływu na terminy proceduralno-administracyjne, w tym odnoszące się do podejmowanych przez władze samorządowe decyzji i nie miał możliwości ich przyspieszenia. Co więcej dnia 30 czerwca 2014 r. kupujący wyraził przekonanie, iż warunki do zawarcia umowy przyrzeczonej zostaną w niedługim czasie spełnione, co winno umożliwić zawarcie umowy przyrzeczonej, a nabycie przez niego nieruchomości pomimo nie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego byłoby bezcelowe, co potwierdzał sam pozwany. Zatem pomimo utrudnień powód nadal wyrażał wolę realizacji transakcji. Jednocześnie sam pozwany oświadczył, że minął termin do zawarcia umowy sprzedaży i w jego rozumieniu umowa przedwstępna powołana wyżej przestała obowiązywać. Ponadto strony nie podpisały aneksu do umowy, wskazującego nowy termin, do którego umowa przyrzeczona powinna być zawarta, a pozwany wystosował pismo o odstąpieniu od umowy.

Podnieść także należy, że wprawdzie pismem z dnia 15 lipca 2014 r. pozwany odstąpił od umowy przedwstępnej, to na rozprawie dnia 22 marca 2017 r. sam wskazał, iż w jego ocenie, w związku z nieziszczeniem się warunków, umowa

przedwstępną dnia 30 czerwca 2014 r. uległa rozwiązaniu, co koresponduje z twierdzeniem strony pozwanej zawartym w akcie notarialnym z dnia 30 czerwca 2014 r., iż w związku z upływem terminu umowa przestała obowiązywać.

W pozostałym zakresie Sąd uznał za wiarygodne te twierdzenia, które zostały potwierdzone w toku postępowania dowodowego i nie budziły uzasadnionych wątpliwości Sądu.

Sąd zważył, co następuje:

Na gruncie przedmiotowej sprawy, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, aktem notarialnym z dnia 21 grudnia 2011 r., zmienionym aktem notarialnym z dnia 27 marca 2013 r. pozwana (...) Z. P., (...) spółka jawna z siedzibą w P. zawarła ze stroną pozwaną przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonych w C., dla których Sąd Rejonowy w C. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste KW nr (...).

W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z art. 89 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych albo wynikających z właściwości czynności prawnej, powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej można uzależnić od zdarzenia przyszłego i niepewnego (warunek).

Strony skorzystały z możliwości przewidzianej w powyższej regulacji i zgodnie ze zmienionym § 3 ust. 1 aktu notarialnego z dnia 21 grudnia 2011 r. przedwstępna umowa sprzedaży została zawarta pod warunkiem zawieszającym łącznego spełnienia czterech przesłanek:

- 1) Rada Miasta uchwali zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w sposób umożliwiający wybudowanie na nieruchomości obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2.000 m² według któregokolwiek z czterech załączników A,B,C albo E do niniejszej umowy, a uchwała Rady Miasta w tym zakresie wjedzie w życie jeszcze przed dniem zawarcia umowy przyrzeczonej,
- 2) przez właściwy organ zostanie wydana ostateczna, prawomocna, wykonalna i niezaskarżalna w zwyczajnym trybie sądowno-administracyjnym decyzje o pozwoleniu na budowę na nieruchomości dwóch obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2.000 m²,
- 3) będzie możliwe uzbrojenie (...) w następujące media: prąd, woda, kanalizacja, gaz; przy czym wszystkie sieci znajdujące się w sąsiedztwie nieruchomości będą technicznie dostosowane do właściwego zaopatrywania w wyżej wymienione media obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży do 2.000 m², wybudowanych zgodnie z załącznikami do umowy,
- 4) zgodnie z postanowieniami § 3 ust. 2a zostanie dokonany geodezyjny podział (...) w sposób określony w załączniku D do niniejszej umowy, wskutek czego powstaną (...) oraz (...), a decyzja stanowiąca podstawę podziału będzie ostateczna i prawomocna.

Jednocześnie wskazać należy, że warunek zawieszający został zastrzeżonym wyłącznie na korzyść strony kupującej.

Jeśli chodzi o termin zawarcia umowy przyrzeczonej powód i pozwany C. Z. P., (...) spółka jawna z siedzibą w P. ostatecznie uzgodnili, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta najpóźniej do dnia 30 czerwca 2014 r., przy czym nie później niż w ciągu 30 dni od łącznego spełnienia wszystkich warunków wynikających z § 3 ust. 1 aktu notarialnego z dnia 21 grudnia 2011 r. Jednocześnie powód uiszczył na poczet ceny sprzedaży, która traktowana miała być jak zadatek łącznie kwotę 89.200 zł.

W niniejszym postępowaniu powód (...) spółka z o.o. s.k. z siedzibą w P. wniósł o zwrot kwoty 89.200 zł uiszczonej stronie pozwanej na poczet ceny sprzedaży, która traktowana miała być jak zadatek.

W myśl art. 394 § 1, 2 i 3 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. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi. W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Skutki zastrzeżenia zadatku mają zasadnicze znaczenie, jeżeli dłużnik nie wykona umowy z powodu okoliczności, za które ponosi on wyłączną odpowiedzialność, ponieważ przepis art. 394 k.c. w sposób istotny modyfikuje ogólne reguły odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań oraz niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych. Jednocześnie z racji dyspozytywnego charakteru komentowanej regulacji, kontrahenci mogą w umowie odmiennie uregulować przesłanki skorzystania przez wierzyciela z prawa zatrzymania zadatku albo żądania zapłaty sumy dwukrotnie wyższej.

W tym miejscu wskazać należy, że na gruncie niniejszej sprawy strony nie uregulowały odmiennie niż jest to przewidziane w komentowanej regulacji przesłanek skorzystania z prawa zatrzymania zadatku albo żądania sumy dwukrotnie wyższej. Jednocześnie poczynione w toku postępowania dowodowego ustalenia nie pozwalają na przyjęcie, iż do nie spełnienia się warunków niezbędnych do zawarcia umowy przyczyniło się postępowanie którejkolwiek ze stron i że którąś z nich ponosi wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie umowy.

W przedmiotowej sprawie kluczowym aspektem jest kwestia, iż nie sposób uznać za słuszne stanowiska pozwanych, iż do nie wykonania umowy doszło z przyczyn dotyczących powoda, co uprawniałoby stronę pozwaną do odstąpienia od umowy i zachowania uiszczzonego zadatku w trybie art. 394 § 1 k.c. Przede wszystkim wskazać należy, że konstrukcja umowy przedwstępnej wskazywała, iż została ona zastrzeżona pod warunkiem zawieszającym wyłącznie na korzyść kupującego, a zatem powód, zgodnie z jej literalnym brzmieniem, nie był zobligowany do podejmowania żadnych czynności celem doprowadzenia do realizacji ustalonych warunków, jednak faktycznie powód i pozwana C. Z. P., J. P. sp. j. współpracowali w tym zakresie, przy czym powoda należy uznać za stronę szczególnie aktywną. Jednocześnie należało zgodzić się ze stanowiskiem powoda, iż poczynił wszelkie niezbędne kroki, aby warunki do zawarcia umowy przyrzeczonej zostały zrealizowane w terminie. Przede wszystkim zostało wykazane, że powód wykonał szereg czynności mając na celu prawidłowe wywiązywanie się z zawartej umowy. Między innymi po zawarciu umowy przedwstępnej powód w związku z planowaną transakcją rozpoczął przygotowywanie podstawowej dokumentacji, sprawdzanie aspektów formalno-prawnych, podejmował rozmowy z różnymi podmiotami, w tym przedstawicielami władz samorządowych, kierował pisma do odpowiednich podmiotów i zlecał przygotowanie projektów map, planu zagospodarowania przestrzennego oraz koncepcji zagospodarowania nieruchomości niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę. Przy czym wykazane zostało, że powód nie czekał na zakończenie danego etapu inwestycji, ale celem jak najlepszego wykorzystania czasu, już w trakcie procedowania nad jednym aspektem podejmował rozmowy i czynności zmierzające do realizacji kolejnych etapów transakcji. Dodatkowo można także wskazać, że zgodnie z harmonogramem prac przygotowanym przez kancelarię architektoniczno-urbanistyczną z dnia 24 czerwca 2013 r. przewidywany czas prac dotyczących opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, włącznie z jego uprawomocnieniem się, miał wynieść 27 tygodni. Jednocześnie czas procedowania nad planem zagospodarowania przestrzennego, w wyniku różnorodnych czynników, w tym zgłaszania uwag do projektu i konieczności nanoszenia związanych z nimi poprawek przez powoda, znacznie się przedłużył, czego nie sposób było wcześniej przewidzieć. Co więcej żadna ze stron nie miała na to wpływu, bowiem najczęściej zależało to od decyzji władz samorządowych i kwestii proceduralno-administracyjnych. W rezultacie w terminie przewidzianym przez strony t.j. do dnia 30 czerwca 2014 r. nie doszło do uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stąd warunki przewidziane w umowie przedwstępnej nie ziściły się, a zawieranie przez powoda w takiej sytuacji umowy przyrzeczonej byłoby bezcelowe i niezasadne z przedsiębiorczo-gospodarczej perspektywy, czemu strona pozwana nie zaprzeczała. W związku z tym jak najbardziej zrozumiała i zgodna z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego była odmowa powoda zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 30 czerwca 2014 r. Powód, reprezentowany przez pełnomocnika, oświadczył, że z przyczyn niezależnych od niego nie spełniły się wszystkie przesłanki wskazane w § 3 ust. 1 przedwstępnej umowy sprzedaży, których łączne spełnienie warunkowało w sposób

zawieszający zawarcie umowy przyrzeczonej, a wobec tego powód nie jest gotowy do zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód podał także, że poczynił wszelkie niezbędne kroki, aby warunki do zawarcia umowy przyrzeczonej mogły zostać wypełnione w terminie. Podkreślić przy tym należy, że powód wyraził również przekonanie, że warunki do zawarcia umowy przyrzeczonej zostaną w niedługim czasie spełnione, co winno umożliwić zawarcie umowy przyrzeczonej, a zatem wolą powoda było przedłużenie stosunku umowne między stronami transakcji. Jednakże strony nie podpisały aneksu do umowy, którego postanowienia przedłużałaby termin obowiązywania umowy przedwstępnej. Sam sprzedający oświadczył jednak, że minął termin do zawarcia umowy sprzedaży i w jego rozumieniu umowa przedwstępna powołana wyżej przestała obowiązywać. Ponadto w trakcie przesłuchania na rozprawie dnia 22 marca 2017 r. pozwany Z. P. podał, iż umowa przedwstępna łącząca strony rozwiązała się 30 czerwca 2014 r. Jednocześnie pismem z dnia 15 lipca 2014 r. pozwana C. Z. P., (...) spółka jawna oświadczyła, że w związku z niewykonaniem umowy – odmową zawarcia umowy przyrzeczonej, odstępuje od umowy przedwstępnej z dnia 21 grudnia 2011 r. Jednakże pismem z dnia 24 lipca 2014 r. powód słusznie wskazał, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy w niniejszej sytuacji jest prawnie nieskuteczne, bowiem niespełnienie w umówionym terminie przesłanek do zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest następstwem okoliczności, za które wyłączną odpowiedzialność ponosi (...) spółka z o.o. sp. k z siedzibą w P..

W związku z tym faktycznie ze strony pozwanej spółki nie doszło do odstąpienia od umowy, które skutkowałoby zaktualizowaniem się uprawnienia pozwanego do zachowania otrzymanego zadatku.

Zatem Sąd uznał, iż w związku z nieziszczeniem się do ustalonego przez strony umowy terminu tj. 30 czerwca 2014 r. warunków określonych w § 3 aktu notarialnego z dnia 21 grudnia 2011 r., zmienionego aktem notarialnym z dnia 27 marca 2013 r. oraz nie podpisaniem aneksu przez powoda i pozwaną spółkę, zawarta umowa przedwstępna rozwiązała się, stąd zastosowanie ma art. 394 § 3 k.c. i podmiot transakcji, który otrzymał należność tytułem zadatku – na gruncie niniejszej sprawy pozwany (...) spółka jawna z siedzibą w P., winien ją zwrócić drugiej stronie, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada.

Jednocześnie strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia, wskazując, iż utrwalony jest pogląd, że roszczenia z umowy przedwstępnej podlegają rocznemu terminowi przedawnienia. Pozwani podkreślili, że przez „roszczenia z umowy przedwstępnej” należy rozumieć roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, naprawienie szkody poniesionej przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej oraz roszczenia z tytułu zadatku i kary umownej. Zdaniem pozwanych bezskuteczny wpływ terminu uzgodnionego do zawarcia umowy przyrzeczonej, w niniejszym przypadku 30 czerwca 2014 r., staje się początkiem biegu jednorocznego terminu przedawnienia roszczeń. Mając to na uwadze, w ocenie pozwanych, roszczenie powódki o zwrot zadatku uległo przedawnieniu z dniem 30 czerwca 2015 r.

Zgodnie z art. 390 § 1 k.c. jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. W myśl § 3 roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddali żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

W tym miejscu wskazać należy na uchwałę z dnia 8 marca 2007 r. (III CZP 3/07, Biul. SN 2007, nr 3, s. 9), w której Sąd Najwyższy słusznie uznał, że roszczenie o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta, nie przedawnia się z upływem terminu rocznego określonego w art. 390 § 3 k.c., lecz w terminie ogólnym z art. 118 k.c. Stosunkowo często zdarza się, że przed ustalonym w umowie przedwstępnej terminem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży - najczęściej już przy zawarciu umowy przedwstępnej strona, która ma kupić rzecz, płaci drugiej stronie, zgodnie z dokonanym z nią uzgodnieniem, określoną kwotę. Nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie chodzi także o przypadek zapłaty na poczet ceny z przyrzeczonej umowy, bowiem strony same wskazały to w postanowieniach zawieranych przez siebie umów. W razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, uiszczona przez kupującego kwota podlega zarachowaniu na poczet ustalonej ceny, czyli staje się świadczeniem

definitywnym. Jeżeli natomiast nie następuje zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, kwota zapłacona na poczet ceny powinna zostać zwrócona jako świadczenie nienależne (art. 410 § 2 KC). Nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia. Jest tak bez względu na przyczynę nie zawarcia przyrzeczonej umowy, a więc także, gdy stanowiło ją nieziszczenie się warunku zawieszającego, pod którym została zawarta 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.

Nie ma podstaw do tego, aby roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, do której zawarcia nie doszło, obejmować zakresem hipotezy art. 390 § 3 KC w znowelizowanym brzmieniu. W piśmiennictwie i orzecznictwie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w P. z dnia 26 października 2005 r., I ACA 762/05, i uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 102/06) za "roszczenia z umowy przedwstępnej" podlegające szczególnemu, rocznemu terminowi przedawnienia, przewidzianemu w art. 390 § 3 KC w brzmieniu obowiązującym od 25 września 2003 r., uznaje się oprócz roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenia o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, także roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej. Mimo przedstawionej tendencji do rozszerzania zakresu zastosowania szczególnego, rocznego terminu przedawnienia, w odniesieniu do roszczeń osób, które zawarły umowę przedwstępną, wykładnia językowa, systemowa i celowościowa art. 390 § 3 KC w obecnym brzmieniu nie uzasadnia stosowania przewidzianego w nim terminu przedawnienia do roszczenia o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej.

Przez "roszczenia z umowy przedwstępnej" należy rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, jak też roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej. Natomiast roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej 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 (art. 405 i nast. KC). Umowa przedwstępna pozostaje w związku z tym zdarzeniem o tyle tylko, o ile niedojście do skutku umowy przyrzeczonej przesądza o nienależnym charakterze świadczenia spełnionego na poczet wykonania umowy przyrzeczonej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03).

Istotną cechą umowy przedwstępnej jest to, że stanowiąc etap na drodze do zawarcia umowy przyrzeczonej, ma prowizoryczny charakter. Ten jej właśnie charakter zadecydował o ustanowieniu omawianego obecnie, szczególnego, krótkiego, rocznego terminu przedawnienia. Z celem ustanowienia tego terminu można zatem pogodzić jedynie jego zastosowanie do wskazanych wyżej roszczeń objętych treścią stosunku wynikającego z mającej prowizoryczny charakter umowy przedwstępnej, w żadnym natomiast razie z celem ustanowienia tego terminu nie można pogodzić jego zastosowania do roszczenia o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej, wynikającego z odrębnego, niemającego prowizorycznego charakteru, stosunku bezpodstawnego wzbogacenia. Poza tym trudno byłoby zrozumieć dlaczego roszczenie o zwrot świadczenia nienależnego związanego z określoną umową, do której nie została zawarta umowa przedwstępna, przedawniałoby się z upływem terminu ogólnego, a roszczenie o zwrot świadczenia nienależnego związanego z taką samą umową, do której została zawarta umowa przedwstępna, przedawniałoby się z upływem terminu szczególnego określonego w art. 390 § 3 KC.

Podsumowując, roszczenie o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta, nie przedawnia się z upływem szczególnego terminu rocznego, określonego w art. 390 § 3 k.c., lecz z upływem terminu ogólnego, przewidzianego w art. 118 k.c..

W związku z powyższym w ocenie Sądu zarzut przedawnienia okazał się niezasadny.

Powód domagał się od strony pozwanej zapłaty odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia od kwoty 89.200 zł od dnia 1 lipca 2015 r. W związku z tym, że w ocenie Sądu przedmiotowa umowa przedwstępna, w związku z nie spełnieniem się warunków, uległa rozwiązaniu dnia 30 czerwca 2014 r. odsetki należałyby się powodowie już od dnia następnego, bowiem przedmiotowe roszczenie stało się wymagalne w momencie wystąpienia zdarzenia uzasadniającego żądanie zwrotu zadatku, tj. rozwiązania umowy. Jednakże Sąd nie ma możliwości wychodzenia ponad żądanie, stąd uwzględnił wniosek powoda w zakresie zasądzenia odsetek.

Zgodnie z art. 22 § 2 k.s.h. każdy wspólnik odpowiada za zobowiązania spółki bez ograniczenia całym swoim majątkiem solidarnie z pozostałymi wspólnikami oraz ze spółką, z uwzględnieniem art. 31. Jednocześnie w myśl art. 31 § 1 k.s.h. wierzyciel spółki może prowadzić egzekucję z majątku wspólnika w przypadku, gdy egzekucja z majątku spółki okaże się bezskuteczna (subsydiarna odpowiedzialność wspólnika). Zgodnie z § 2 przepisu § 1 nie stanowi przeszkody do wniesienia powództwa przeciwko wspólnikowi, zanim egzekucja z majątku spółki okaże się bezskuteczna.

Zatem pozwani Z. P. i J. P. jako wspólnicy spółki pod firmą (...), (...) spółka jawna z siedzibą w P. odpowiadają za zobowiązania pozwanej spółki bez ograniczenia całym swoim majątkiem solidarnie ze spółką.

W świetle powyższego Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku, zasądzając od pozwanych C. Z. P., (...) spółki jawnej z siedzibą w P., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w P. kwotę 89.200 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 lipca 2015 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie drugim wyroku.

W niniejszym postępowaniu pozwanych należało uznać za przegrywających proces.

Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (art. 98 § 3 k.p.c.).

W myśl art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1025, ze zm.), kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

Postanowieniem z dnia 20 lutego 2017 r. Sąd przyznał świadkowi F. K. kwotę 136,8 zł tytułem zwrotu kosztów podróży oraz kwotę 81,26 zł tytułem utraconego zarobku, z czego kwotę 96,24 zł nakazał wypłacić tymczasowo z funduszy Skarbu Państwa. W związku z tym Sąd obciążył pozwanych nieuiszczoną kwotą i nakazał jej ściąganie na rzecz Skarbu Państwa.

Na koszty procesu poniesione przez powoda składała się opłata od pozwu w wysokości 4.460 zł. Ponadto powód uiścił zaliczki w kwocie 264,20 zł, które zostały wykorzystane w całości na poczet wynagrodzenia tłumacza oraz należności świadków związane ze stawiennictwem do Sądu. Powód był także reprezentowany przez radcę prawnego i w związku z tym wydatkował 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w brzmieniu obowiązującym w momencie wniesienia przedmiotowego pozwu, minimalna stawka

za reprezentowanie strony w sprawie, w której wartość przedmiotu sporu wynosi powyżej 50 000 zł do 200 000 zł wynosi 7.200 zł.

W tej sytuacji Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda łącznie kwotę 11.941,20 zł, w tym 4.460 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu, 264,20 zł tytułem wydatków w sprawie oraz kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i 17 zł tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie wyżej powołanych przepisów prawa orzeczono jak w sentencji wyroku.

SSO Przemysław Okowicki