

Sygn. akt **XXVC 139/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie, Wydział XXV Cywilny**, w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Michał Jakubowski

Protokolant: Karolina Knieć – Owczarek

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2018 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Spółki (...) Sp. z o.o. z **siedzibą w W.**

przeciwko **A. K.**

o zapłatę

orzeka

1. Zasądza od pozwanego A. K. na rzecz powódki Spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 558 000,00 zł (pięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych) wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 08 listopada 2016 r. do dnia zapłaty.
2. Zasądza od pozwanego A. K. na rzecz powódki Spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 27 900,00 zł (dwadzieścia siedem tysięcy dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt XXV C 139/18**

## UZASADNIENIE

Pozwem z 18 stycznia 2018 r. (data prezentaty) (...) Sp. z o.o. w W. wystąpiła przeciwko A. K. o zapłatę kwoty 558 000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 08 listopada 2016 r. do dnia zapłaty, tytułem zapłaty za zwrot uiszczonej przez powódkę na rzecz pozwanego, części ceny kupna nieruchomości gruntowej, wynikającej z odstąpienia przez powódkę umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z 01 kwietnia 2015 r., położonej w W. przy ul. (...). Powódka wniosła ponadto o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów sądowych według norm przepisanych (pozew – k. 3-14; uzupełnienie braków formalnych pozwu – k. 79).

A. K. ustosunkowując się do żądań powódki, wniósł o oddalenie wywiedzionego powództwa w całości. Według pozwanego, Spółka nie miała prawa złożyć mu oświadczenia o przekazaniu w ramach rozliczenia spornej umowy przedwstępnej lokalu mieszkalnego, gdyż nie była jego właścicielem i nie posiadała do niego żadnego tytułu prawnego – nie doszło do podwyższenia kapitału powodowej Spółki. Pozwany kilkakrotnie, bezskutecznie wzywał powódkę do zwrotnego przejęcia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...). Powódka pozostawała jednak bierna. Do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie doszło z winy Spółki – która zobowiązała się do nabycia nieruchomości gruntowej w terminie 2 miesięcy od chwili uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Spółka otrzymała prawomocną decyzję w dniu 09 grudnia 2015 r. – a zatem winna zawrzeć umowę do dnia 09 lutego 2016 r. – Umowa wygasła. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, gdyż Spółka utraciła płynność finansową (zamiast zapłaty umówionej ceny – zaproponowano pozwanemu nabycie udziałów w Spółce – projekty uchwał notarialnych). Wpisanie do KW roszczeń P. J. było wynikiem negocjacji prowadzonych ze Spółką, w przedmiocie cesji pozwolenia na budowę na gruncie pozwanego. Nie można więc przyjąć, aby wpisanie tego roszczenia do KW – stanowiło podstawę do złożenia przez Spółkę oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. Pozwany podniósł również zarzut przedawnienia

roszczeń powódki (pismo procesowe z 17 kwietnia 2018 r. – k. 224-225; pismo procesowe z 10 października 2018 r. – k. 251-255).

### **Sąd ustalił, co następuje.**

W dniu 01 kwietnia 2015 r. pomiędzy A. K., a (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. została zwarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność pozwanego (okolicość bezsporna; dowód: wypis z umowy z 01 kwietnia 2015 r. – k. 18-24).

Na podstawie tejże Umowy, jej strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), o obszarze 0,3654 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), za cenę w kwocie 3 600 000,00 zł, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich innych niż ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości w dniu zawarcia umowy przedwstępnej. W dziale III i IV księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości na dzień zawarcia umowy przedwstępnej, poza służebnościami przesyłu, brak było wzmianek o innych obciążeniach (d: § 3.1 w zw. z § 1.2 pkt 1 i 2 Umowy – k. 20v-21 w zw. z k. 18v).

Strony ustaliły nadto, iż w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości wolna będzie od jakichkolwiek obciążeń i praw osób trzecich, zaś kupujący zwolniony będzie od jakichkolwiek obciążeń i praw osób trzecich, zaś kupujący zwolniony będzie z zobowiązania do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, w wypadku istnienia jakichkolwiek roszczeń osób trzecich lub ograniczonych praw rzeczowych (d: §3.2 Umowy – k. 21).

W § 4.1 Umowy (k. 21) postanowiono, iż zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpi w terminie dwóch miesięcy od dnia, w którym decyzja wydana na wniosek kupującego o pozwoleniu na budowę na nieruchomości stanie się ostateczna i najpóźniej do 30 czerwca 2016 r., pod warunkiem uprzedniego uzyskania przez kupującego prawomocnej decyzji udzielającej pozwolenia na budowę.

Kupujący został uprawniony do wezwania sprzedającego do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, przed ww. terminem, zaś sprzedający będzie zobowiązany do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, w terminie 14 dni od dnia otrzymania żądania zawarcia umowy (d: §4.2 Umowy – k. 21).

W przypadku gdy do 30 czerwca 2016 r. nie zostanie wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę na nieruchomości, każdej ze stron przysługiwało prawo do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy (d: § 4.3 Umowy – k. 21-21v).

Cena sprzedaży nieruchomości objętej umową przedwstępną miała zostać uiszczona w częściach:

1. kwota 200 000,00 zł w terminie do 15 kwietnia 2015 r. tytułem zadatku na poczet ceny,
2. kwota 2 500 000,00 zł najpóźniej w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy,
3. kwota 342 000,00 zł w terminie najpóźniej jednego roku od dnia uprawomocnienia się decyzji zezwalającej na użytkowanie budynków wybudowanych na nieruchomości,
4. kwota 558 000,00 zł do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, przy czym strony ustaliły, że obowiązek zapłaty tejże kwoty tytułem części ceny, zostanie przez kupującego spełniony poprzez przeniesienie na sprzedającego własności lokalu nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) (nie wyodrębnionego na chwilę zawarcia umowy przedwstępnej) (d: §5.1, 5.3 Umowy – k. 21v-22).

W przypadku przeniesienia własności powyższego lokalu na sprzedającego oraz nie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, sprzedający zobowiązany został do zwrotnego przeniesienia własności lokalu na kupującego lub zapłaty kwoty 558 000,00 zł w terminie 90 dni od dnia w którym przyrzeczona umowa sprzedaży powinna zostać zawarta

lub od dnia odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron. Prawo do wyboru sposobu spełnienia świadczenia przysługiwało sprzedającemu (d: §5.3 Umowy – k. 21v-22).

W dniu 30 czerwca 2015 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem Produkcyjno Handlowo Usługowym (...) Sp. j. R. B., K. D., W. Ł., (...) Sp. z o.o. w W., a A. K. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności ww. lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży tj. lokalu nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W. za kwotę 558 000,00 zł – odpowiadającej zgodnie z treścią umowy wartości rynkowej nieruchomości (dowód: wypis z umowy z 30 czerwca 2015 r. – k. 28-32).

W przedmiotowej umowie przeniesienia własności nieruchomości, sprzedający i (...) Sp. z o.o. oświadczyli, iż Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe (...) Sp. j. R. B., K. D., W. Ł., (...) Sp. z o.o. w W. jest zobowiązane do zapłaty na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. kwoty 558 000,00 zł tytułem wpłaty na objęcie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki (...) Sp. z o.o. Sprzedający przekazał swojemu wierzycielowi, ww. Spółce świadczenie kupującego polegające na obowiązku zapłaty kwoty 558 000,00 zł tytułem ceny, upoważniając odbiorcę przekazu do przyjęcia, a przekazanego do spełnienia świadczenia na rachunek przekazującego (d: § 9.1 i 9.2 umowy – k. 30v).

W §10.3 umowy z 30 czerwca 2015 r., (...) Sp. z o.o. w W. dokonała potrącenia wierzytelności przysługującej kupującemu z tytułu zawarcia ww. umowy przedwstępnej z wierzytelnością przysługującej tejże Spółce z tytułu powyższego przekazu, wobec czego obie wierzytelności uległy umorzeniu o kwotę 558 000,00 zł. Wobec ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), strony umowy przedwstępnej uznały postanowienie zawarte w jej § 5.3 za wykonane w drodze odnowienia (d: §10.4 umowy – k. 31).

Z dniem 16 grudnia 2015 r. (...) Sp. z o.o. w W. uzyskała prawomocną decyzję – pozwolenie na budowę na nieruchomości gruntowej pozwanego, objętej ww. umową przedwstępną sprzedaży (dowód: kopia decyzji nr (...) – k. 324-325)

W styczniu i lutym 2016 r. przedstawiciele powodowej Spółki podjęli z pozwanym negocjacje w przedmiocie sposobu zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości – oferując pozwanemu m.in. nabycie udziałów w Spółce (dowód: wydruk wiadomość e-mail z 19 stycznia 2016 r. – k. 320-321; projekty uchwał Spółki w formie notarialnej – k. 326-340).

Szacunkowa wartość gruntu pozwanego na dzień 15 grudnia 2015 r. wynosiła 4 196 000,00 zł (dowód: kopia wyciągu z operatu szacunkowego – k. 341).

Pozwany w związku z trudnościami finansowymi powodowej Spółki, zaczął szukać na własną rękę inwestora, prowadząc jednocześnie z powódką negocjacje w przedmiocie cesji pozwolenia na budowę na rzecz potencjalnego inwestora - P. J. (dowód: wydruk wiadomości e-mail z lutego 2016 r. – k. 343-348; kopia pisma Spółki z 06 kwietnia 2016 r. – k. 349; wydruk wiadomość e-mail z 29 kwietnia 2016 r. – k. 350; kopia przedwstępnej umowy sprzedaży z 02 marca 2016 r. zawarta z P. J. – k. 376-382).

W dniu 09 lutego 2016 r. Spółka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od Umowy przedwstępnej, na podstawie § 7.1 Umowy, podając jako rzekomą przyczynę złożonego oświadczenia woli, brak współpracy ze strony pozwanego (dowód: pismo z 09 lutego 2016 r. – k. 366).

A. K. pismem z 23 lutego 2016 r., w związku z uprawomocnieniem się decyzji - pozwolenia na budowę, wezwał Spółkę do zawarcia umowy przyrzeczonej, wyznaczając dodatkowy termin zawarcia umowy na dzień 07 marca 2016 r., którego bezskuteczny wpływ spowodowuje odstąpienie od umowy z mocy prawa (dowód: kopia pisma z 23 lutego 2016 r. – k. 49-51, 364-365).

W piśmie z 05 kwietnia 2016 r. pełnomocnik A. K., podważył skuteczność oświadczenia Spółki z 09 lutego 2016 r. o odstąpieniu od Umowy przedwstępnej sprzedaży z 01 kwietnia 2015 r., wskazując, iż nie zaistniały przesłanki do złożenia skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy przedwstępnej (dowód: kopia pisma z 05 kwietnia 2016 r. - k. 52).

Powodowa Spółka, pismem z 05 kwietnia 2016 r. oświadczyła, iż nie istniały przesłanki do złożenia skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, złożonego pozwanemu w dniu 09 lutego 2016 r. (dowód: kopia pisma - k. 383).

Tego samego dnia Spółka wezwała pozwanego do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w dniu 28 kwietnia 2016 r. Do pisma załączono projekt umowy przenoszącej własność (dowód: kopia pisma z 05 kwietnia 2016 r. – k. 385; kopia projektu umowy – k. 387-393).

Strony umowy przedwstępnej stały się 28 kwietnia 2016 r. w jednej z kancelarii notarialnych celem zwarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z 01 kwietnia 2016 r. Kupujący wobec istnienia wpisu w dziale III księgi wieczystej nieruchomości wpisu praw osobistych i roszczeń wynikających z § 2 przedwstępnej umowy sprzedaży z 02 marca 2016 r. na rzecz P. J. oświadczył, iż nie jest możliwe wykonanie umowy przedwstępnej z 01 kwietnia 2015 r. i w związku z tym oświadcza, że odstępuje od umowy przedwstępnej z 01 kwietnia 2015 r.

Sprzedający oświadczył z kolei, iż powyższego oświadczenia nie przyjmuje, gdyż uznaje za skuteczne oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej złożone przez Spółkę pismem z 09 lutego 2016 r. Jednocześnie wezwał Spółkę do nabycia lokalu nr (...) usytuowanego przy ul. (...) w ramach rozliczenia nakładów poczynionych w związku z wykonywaniem umowy przedwstępnej z 01 kwietnia 2015 r. oraz do zapłaty kosztów związanych z tym lokalem od dnia jego nabycia (dowód: oświadczenia stron zawarte w protokole notarialnym z 28 kwietnia 2016 r. – k. 33-34v; odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) – k. 35-39v).

Postanowieniem z 27 marca 2018 r. Sąd nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu, co do obowiązku zapłaty przez A. K. na rzecz powodowej Spółki kwoty 400 000 zł tytułem zwrotu podwójnego zadatku do objętej niniejszym sporem Umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości (dowód: kopia postanowienia z 27 marca 2018 r. – k. 238-241).

W lipcu 2016 r. pozwany wystąpił do sądu wieczysto – księgowego o wykreślenie z działu III księgi wieczystej, roszczenia spółki (...) Sp. z o.o. Sąd po rozpoznaniu skargi na orzeczenie referendarza sądowego, wykreślił przedmiotowe roszczenie powódki (dowód: kopia postanowienia z 23 sierpnia 2016 r. – k. 367-368; kopia skargi na orzeczenie referendarza sądowego – k. 369-369v; kopia zawiadomienie z sądu z 25 października 2016 r. – k. 373-374).

Spółka pismem z 02 listopada 2016 r. wezwała pozwanego – według jego wyboru, do spełnienia jednego z dwóch roszczeń: zapłaty kwoty 558 000 zł albo zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości – lokalu mieszkalnego w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania (okoliczność bezsporna; dowód: kopia wezwania z 02 listopada 2016 r. – k. 394).

W odpowiedzi na powyższe wezwanie, pełnomocnik pozwanego wskazał, iż wykonanie wezwania jest niemożliwe, gdyż Spółka nigdy nie była właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego – nie mógł więc on stanowić zaliczki wniesionej przez Spółkę. Aby można było potraktować tenże lokal za zaliczkę, musiał zgodnie z umową zostać podwyższony kapitał Spółki, co nie nastąpiło (okoliczność bezsporna; kopia pisma z 14 listopada 2016 r. – k. 395-397).

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie powołanych w uzasadnieniu wiarygodnych dokumentów urzędowych, prywatnych a także wydruków z prowadzonej korespondencji e-mail złożonych w uwierzytelnionych odpisach a także zwykłych kopiach. Żadna ze stron nie podważała wartości dowodowej złożonych kopii, nie domagając się przedstawienia oryginałów dokumentów bądź uwierzytelnionych odpisów. Zważywszy, iż całość materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszym postępowaniu tworzyła spójną i logiczną całość, także Sąd nie znalazł uzasadnionych podstaw do ich kwestionowania.

Dowody z dokumentów i wydruków złożone przez strony a nie powołane w treści uzasadnienia, Sąd pominął jako irrelevantne dla rozstrzygnięcia.

**Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie.

Przedmiotem niniejszego sporu, jest żądanie zwrotu zaliczki na poczet zapłaty ceny sprzedaży – do ww. Umowy przedwstępnej – na podstawie § 5.1 pkt 3 w zw. z § 5.3 Umowy przedwstępnej. Okolicznością bezsporną pozostawało, iż do zawarcia przez strony Umowy przyrzeczonej ostatecznie nie doszło.

Strony złożyły kilka oświadczeń o odstąpieniu od Umowy. W ocenie Sądu, zważywszy na treść § 4.1 Umowy przedwstępnej, datę uprawomocnienia się decyzji udzielającej Spółce pozwolenia na budowę, roszczenie pozwanego o zawarcie umowy przyrzeczonej, zaktualizowało się w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się wspomnianej decyzji administracyjnej tj. 16 lutego 2016 r. Mimo, iż nie było to bezpośrednim przedmiotem zainteresowania Sądu w niniejszym postępowaniu, ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie doszło z winy Spółki, która uchylała się od przyjętego w Umowie przedwstępnej sposobu zapłaty ceny, proponując bezpodstawnie pozwanemu inny sposób wykonania zobowiązania - wynikającego z Umowy przedwstępnej (ustalenie terminu skutecznego odstąpienia od Umowy, było jednak istotne z punktu widzenia rozpoczęcia biegu terminu przedawnienia roszczenia o zwrot zaliczki, oceny podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia).

Sprzedający, po upływie dwóch miesięcy od daty uprawomocnienia się rzeczony decyzji administracyjnej, zyskał wymagalne roszczenie o zawarcie ze Spółką umowy przyrzeczonej i zapłatę całej umówionej ceny sprzedaży. 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 umowy, a konsekwencją tej wymagalności staje się rozpoczęcie biegu jednorocznego terminu przedawnienia, a także wynikającego z art. 390 § 2 k.c. roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej (wyrok SN z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 344/05, LEX nr 172178).

Skoro kupujący, mimo wyznaczonego przez sprzedającego terminu, nie przystąpił do zawarcia umowy przyrzeczonej (w dniu 07 marca 2016 r.), aktualizowało się z mocy prawa, na podstawie art. 491 § 1 k.c. uprawnienie do odstąpienia od Umowy, zrealizowane przez pozwanego zgodnie z treścią pisma z 23 lutego 2016 r. (k. 50). W tym stanie rzeczy, powodowa Spółka nie mogła w dniu 28 kwietnia 2016 r. złożyć skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, żądać od sprzedającego zapłaty podwójnego zadatku. Wręcz przeciwnie, to sprzedający zyskał roszczenie o zatrzymanie zadatku wpłaconego przez kupującego. W kontekście oświadczenia powódki z 28 kwietnia 2016 r., zwrócić należy uwagę, iż wobec braku możliwości zapłaty pozwanemu całości umówionej ceny sprzedaży nieruchomości, zgodnie z treścią Umowy przedwstępnej oraz wezwaniem pozwanego z 23 lutego 2016 r., Spółka przejawiała wyraźną wolę, wyjścia z przedmiotowej sytuacji, poprzez scedowanie na pozwanego uzyskanego pozwolenia na budowę, umożliwienia sprzedaży nieruchomości innemu inwestorowi Ł. J.. Ze złożonej korespondencji wynika, iż powódka jeszcze przed 01 kwietnia 2016 r. zdawała sobie sprawę z tego, iż pozwany w następstwie braku możliwości wykonania Umowy przez Spółkę, zaczął poszukiwać nowego nabywcy swojej nieruchomości, powódka wysyłała wyraźne sygnały wskazujące na wolę zawarcia umowy cesji uzyskanego pozwolenia na budowę za wynagrodzeniem. W tym stanie rzeczy, oświadczenie powódki z 01 kwietnia 2016 r. uznać także należałoby za nieskuteczne z uwagi na naruszenie zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.). W ocenie Sądu, powódka wykorzystwała dobrą wolę pozwanego, a także jego trudne położenie życiowe, inicjując w dniu 28 kwietnia 2016 r. spotkanie, tylko i wyłącznie w celu złożenia pozwanemu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy i późniejszego żądania zapłaty od pozwanego zwrotu podwójnego zadatku. Spółka wiedziała w okresie prowadzenia wspomnianych negocjacji o wpisanym na rzecz Ł. J. roszczeniu do Działu III księgi wieczystej spornej nieruchomości gruntowej. Zdaniem Sądu, konsekwencją przyjętej przez powódkę strategii, było złożenie pozwanemu w dniu 05 kwietnia 2016 r., oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia o odstąpieniu od Umowy zawartego w piśmie z 09 lutego 2016 r.

Tym niemniej, skutkiem odstąpienia przez pozwanego z dniem 08 marca 2016 r. od Umowy przedwstępnej, był obowiązek zwrotu świadczeń wzajemnych na podstawie art. 494 § 1 k.c. (poza zadatkiem). Z tego względu, pozwany

winien zwrócić otrzymaną od powodowej Spółki zaliczkę w postaci zwrotu kwoty 558 000,00 zł albo dokonać zwrotnego przeniesienia na rzecz powódki własności ww. lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W..

Pozwany wskazywał, iż przedmiotowe roszczenie Spółki w oparciu o art. 390 § 3 k.c. uległo przedawnieniu z dniem 16 lutego 2017 r. Jak już zaakcentowano, bieg terminu przedawnienia, w związku z treścią pisma pozwanego z 23 lutego 2016 r., mógł się rozpocząć, dopiero od dnia 08 marca 2016 r. i upływał w dniu 08 marca 2017 r. Roczny termin przedawnienia odnosi się do roszczeń, zarówno o zawarcie umowy przyrzeczonej, odszkodowawczych, jak i wynikających z tytułu dodatkowych zastrzeżeń umownych, w szczególności zastrzeżenia zadatku czy kary umownej. Jednak roczny termin przedawnienia określony w art. 390 § 3 k.c. nie będzie miał zastosowania do roszczeń o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta – zaliczki (w tej materii zob. uchwałę SN z dnia 8 marca 2007 r., III CZP 3/07, LEX nr 230987). W związku z powyższym należało przyjąć, iż roszczenie powoda przedawnia się na zasadach ogólnych – tym samym przyjąć należało 10 - letni termin przedawnienia. Z uwagi na datę wniesienia powództwa, zarzut pozwanego uznać należało więc za chybiony.

W kontekście natomiast roszczenia Spółki o zapłatę kwoty 558 000,00 zł w oparciu o § 5.3 w zw. z §5.1 Umowy, zwrócić należy uwagę, iż co do zasady prawo wyboru do sposobu spełnienia świadczenia zwrotnego w przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej przysługiwało sprzedającemu, a nie kupującej Spółce. Strona powodowa dopełniła jednakże niezbędnych czynności uzasadniających zasadność sformułowanego żądania spełnienia świadczenia poprzez zapłatę kwoty wskazanej w Umowie. W piśmie z 02 listopada 2016 r. (k. 55) powódka wezwała pozwanego do zwrotu zaliczki z tytułu Umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z 01 kwietnia 2015 r. – według wyboru pozwanego – poprzez spełnienie jednego z dwóch świadczeń: zapłaty kwoty 558 000,00 zł bądź zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości. Pełnomocnik pozwanego w odpowiedzi na przedmiotowe wezwanie, w piśmie z 14 listopada 2016 r. (k. 56-58), odmówił zwrotu otrzymanego tytułem wykonania Umowy przedwstępnej z 01 kwietnia 2015 r. przysporzenia majątkowego w postaci zwrotu zaliczki uznając to roszczenia za bezpodstawne. W tej sytuacji, Spółka miała prawo sama wybrać sposób zwrotu tejże zaliczki.

Nietrafione są natomiast zarzuty pozwanego, wskazujące, iż pozwany nie otrzymał od powódki zaliczki w postaci określonej wartości majątkowej - lokalu mieszkalnego przy ul. (...) (umowa z 30 czerwca 2015 r. – k. 25-32). Postanowienia §9.1 – 10.3 (k. 30v-31) umowy sprzedaży z 30 czerwca 2015 r. tj. w zakresie sposobu w jaki Spółka doprowadziła do nabycia przez pozwanego własności przedmiotowego lokalu – to czy zobowiązanie określone w §9.2 zostało spełnione, z punktu widzenia pozwanego nie ma znaczenia (to podmiot trzeci uzyskał wobec Spółki określone roszczenie z zaciągniętego, wymagalnego zobowiązania a nie pozwany). Powód doprowadził do przeniesienia na pozwanego własności lokalu mieszkalnego przez podmiot trzeci, poprzez sprzedaż ówczesnemu właścicielowi lokalu, udziałów w Spółce za cenę 558 000,00 zł którą to wierzytelnością, „zapłacił” za lokal mieszkalny, którego własność została przeniesiona następnie na pozwanego – w wykonaniu §5.3 Umowy przedwstępnej.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od przyznanego świadczenia pieniężnego orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z § 5.3 Umowy - 90 dni od daty odstąpienia przez pozwanego od umowy tj. 08 marca 2016 r. + 3 miesiące. Żądanie zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 08 listopada 2016 r. nie budziło więc zastrzeżeń.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu wydano w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażona w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Pozwany uległ powódce w całości, w związku z czym spoczywa na nim obowiązek zwrotu poniesionych kosztów procesu przez stronę, która wygrała proces. Na przedmiotowe koszty złożyła się opłata sądowa od pozwu w kwocie 27 900,00 zł.

Z powołanych względów orzeczono, jak w sentencji wyroku.