Sygn. akt IC 657/21

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2022 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSO Piotr Rajczakowski

Protokolant: Anna Lewandowska

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2022 roku w Świdnicy

sprawy z powództwa D. W.

przeciwko T. D. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego T. D. (2) na rzecz powoda D. W. kwotę 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 5 kwietnia 2021r.,

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2500 zł tytułem części kosztów procesu.

Sygn. akt I C 657/21

UZASADNIENIE

Powód D. W. wniósł o zasądzenie od pozwanego T. D. (1) kwoty 100.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 5 kwietnia 2021r. i kosztami procesu. W uzasadnieniu żądania powód wskazał, że strony w dniu 13 listopada 2019r. zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości za kwotę 100.000 zł i w dniu zawarcia powyższej umowy, wpłacił on pozwanemu tytułem zadatku 20.000 zł. Umowa sprzedaży miała zostać zawarta do 27 grudnia 2019r., ale do jej zawarcia w tym terminie nie doszło z uwagi na konieczność uzyskania zgody Krajowego Ośrodka (...), na sprzedaż jednej z działek będących przedmiotem umowy przedwstępnej. Zgoda powyższa została natomiast uzyskana dopiero w dniu 10 kwietnia 2020r., gdyż pozwany nie przedłożył w postępowaniu administracyjnym przed (...) dokumentów niezbędnych do szybszego rozstrzygnięcia sprawy. Strony jednak wykazały wolę przedłużenia terminu zawarcia umowy sprzedaży i tym samym trwania umowy przedwstępnej, gdyż pozwany zażądał od powoda kolejnej kwoty tytułem zadatku na poczet kupna nieruchomości w wysokości 30.000 zł. i taka też kwota została mu przez kupującego przekazana w dniu 28 kwietnia 2020r. W maju 2020r. powód miał wypadek, spadł z dużej wysokości i złamał nogę i jak tylko mógł się już poruszać zwrócił się do pozwanego o zawarcie umowy przyrzeczonej, od czego jednak sprzedający zaczął się uchylać, wobec czego powód wezwał pozwanego do natychmiastowego wyznaczenia terminu zawarcia umowy lub zwrotu kwoty 70.000 zł tytułem podwójnego zadatku uiszczonego przy zawarciu umowy przedwstępnej – 40.000 zł oraz 30.000 zł tytułem kolejnego uiszczonego zadatku. Następnie powód wezwał pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej, które miało się odbyć w dniu 31 marca 2021r., jednak pozwany nie stawił się w kancelarii notarialnej. Nadto pozwany wcześniej zbył jedną z nieruchomości, działkę nr (...), która miał być przedmiotem umowy stron, na rzecz innego kupującego.

Pozwany T. D. (2) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, podnosząc, że nie dał powodowi podstaw do wytoczenia powództwa, gdyż zaoferował mu zwrot kwoty 30.000 zł, na co powód nie odpowiedział. Pozwany nadto podniósł, że przy zawarciu umowy przedwstępnej powód zapewniał go, że jest rolnikiem, gdyż posiada gospodarstwo rolne odziedziczone po rodzicach, a także zakupione od osoby trzeciej, jednak okazało się ostatecznie, że na zawarcie umowy potrzebna była zgoda (...), a powód poprosił pozwanego, aby to on zainicjował postępowanie administracyjne. Procedura wyrażenia zgody nie przedłużała się z przyczyn zależnych od pozwanego, gdyż współpracował on z organem w wymaganym od niego zakresie. Ponadto pozwany wskazał, że strony ustaliły w umowie przedwstępnej cenę zakupu na 100.000 zł, a powód ponadto zobowiązał się, że wykona na rzecz pozwanego prace budowlano remontowe, których wartość strony określiły w przedziale między 20.000 a 30.000 zł. i to zobowiązanie nie zostało wpisane do umowy na prośbę powoda, który miał interes w tym, żeby nie ujawniać rzeczywistej ceny nieruchomości. W ocenie pozwanego roszczenie powoda o zwrot kwoty podwójnego zadatku uległo ponadto, w myśl art. 390 § 3 kc, przedawnieniu, gdyż stało się ono wymagalne (przyjmując że przysługiwałoby ono kupującemu, czemu pozwany przeczył), w dniu 27 grudnia 2019r. a zatem przedawniło się 28 grudnia 2020r. Po przekazaniu kwoty 30.000 zł, na którą to okoliczność zostało sporządzone pokwitowanie, powód nie wyrażał gotowości zakupu, wobec czego pozwany w dniu 22 czerwca 2020r. pojechał do powoda i zaproponował u zwrot kwoty 30.000 zł, której jednak kupujący nie chciał przyjąć i zobowiązał się, że w ciągu dwóch tygodni zostanie zawarta umowa, powiadomi on pozwanego o terminie u notariusza i temat zostanie zakończony. Pozwany czekał na to do września 2020r., jednak powód nie przejawiał woli zawarcia umowy i zerwał z nim kontakt. Dlatego też wystosował on do powoda w dniu 5 września 2020r. pismo, w którym poinformował, że odebrał od notariusza przekazane dokumenty oraz zwrócił się o podanie numeru konta bankowego, na które chciał zwrócić zaliczkę w kwocie 30000 zł, gdyż taki charakter miała, w ocenie pozwanego, powyższa kwota.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny. D. W. i T. D. (2) w dniu 13 listopada 2019r. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, położonej w D., stanowiącej działki nr (...), o łącznej powierzchni 1,4375 ha, za kwotę 100.000 zł. Przy zawarciu umowy kupujący przekazał sprzedającemu kwotę 20.000 zł tytułem zadatku, a ponadto strony ustaliły, że zawarcie ostatecznej umowy notarialnej nastąpi najpóźniej do 27 grudnia 2019r. i kupujący zobowiązał się przekazać sprzedającemu do dnia sporządzenia aktu notarialnego kwotę 80.000 zł. Strony ponadto postanowiły, że w razie niewykonania umowy przez kupującego, sprzedający może bez wyznaczenia terminu dodatkowego odstąpić od umowy i otrzymany zadatek zachować, a w razie odstąpienia od umowy przez sprzedającego kupujący może żądać sumy zadatku dwukrotnie wyższej. Pierwsza ze wskazanych działek miała powierzchnię 0,2875 ha, a druga 1,4375ha. Przy podpisywaniu umowy przedwstępnej, w trakcie rozmowy, pozwany m.in. pytał powoda, czym się zajmuje, a ten wskazał, że prowadzi działalność budowlaną, natomiast sprzedający z kolei wskazał, że remontuje nieruchomość położoną w okolicach Z. i zapytał powoda czy nie wykonałby mu tam prac budowanych, na co powód się nie zgodził, z uwagi na zajęte terminy w związku z realizacją innych zawartych już umów. Natomiast D. W. powiedział T. D. (1), że wykorzystując swoje kontakty handlowe może pomóc pozwanemu w zakupie materiałów budowlanych po korzystnych cenach, a ponadto, że może mu pożyczyć maszynę do wykonywania tynków, jeżeli zorganizuje sobie ludzi do obsługi sprzętu. Powyższa deklaracja powoda nie miała wpływu na wysokość ceny, która została przez strony ustalona na 100.000 zł. W późniejszym czasie strony jednak już nie wracały do tego tematu i pozwany nie kontaktował się w tej kwestii z powodem.

(umowa przedwstępna z dnia 13 listopada 2019r. – k. 7, zeznania powoda – k. 128 – 130 i 148 – 148 odwr., wypis z rejestru gruntów - k. 48).

Prowadząca Kancelarię Notarialną w K. notariusz(...) R., przed którą strony planowały zawrzeć umowę przenoszącą własność, pomagała stronom, co zazwyczaj robi, w złożeniu wniosku do (...) o zezwolenie na zbycie nieruchomości rolnej. O potrzebie uzyskania takiej zgody (...) poinformowała obie strony, a wynikało to z tego, że powód nie był rolnikiem. Strony, w tym pozwany, wiedziały więc o tym, że procedura sprzedaży nieruchomości będzie wydłużona, a notariusz zawsze informuje klientów, że postępowanie przed (...) trwa zazwyczaj kilka miesięcy. Wnioskodawcą w tym postępowaniu był pozwany, który jednak tylko ograniczył się do podpisania formularza wniosku i przekazał go powodowi, a ponadto do przełomu listopada i grudnia 2019r., złożył u notariusz dokumenty, które miały być dołączone

do wniosku. Formularz wniosku został wypełniony przez żonę powoda i powód złożył go z końcem grudnia 2019r., a do (...) wniosek wpłynął 3 stycznia 2020r. W trakcie postępowania administracyjnego wszczętego na skutek złożenia powyższego wniosku skierowanym do pozwanego pismem z 10 stycznia 2020r. został on wezwany do usunięcia braków formalnych wniosku przez przedłożenie dokumentu potwierdzającego realizację ustawowego warunku zbycia nieruchomości rolnej, tj. braku możliwości jej zbycia na rzecz rolnika indywidulanego, w postaci wydruku ogłoszeń o sprzedaży publikowanych w internecie, prasie, urzędzie gminy lub innych miejscach oraz przez określenie ceny sprzedaży nieruchomości rolnej ustalonej z nabywcą. W piśmie ponadto m. in. wskazano, że do rozstrzygnięcia sprawy niezbędne będzie dołączenie oświadczenia nabywcy dotyczące łącznej powierzchni posiadanych przez niego gruntów, co nie stanowiło braku formalnego wniosku, jednak, jak wskazano w piśmie, „uzupełnienie tej informacji na tym etapie usprawni procedowanie". Powyższe oświadczenie D. W. wpłynęło do (...) w dniu 27 stycznia 2020r. W piśmie (...) z 31 stycznia 2020r. zatytułowanym: „wezwanie do złożenia wyjaśnień wraz z informacją o nowym terminie rozpoznania sprawy", pozwany został wezwany do złożenia niezbędnych dla rozstrzygnięcia sprawy wyjaśnień, informacji i stosownych dokumentów poprzez uzupełnienie dowodów potwierdzających, iż nie było możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej na rzecz rolnika indywidualnego, gdyż w oświadczeniu z 25 stycznia 2020r. pozwany wskazał, że brak jest takiej możliwości wobec publikacji ogłoszeń na portalach internetowych, jednak nie przedłożył on dowodów potwierdzających te publikacje. W piśmie z 12 lutego 2020r., organ administracyjny wskazał, że w odpowiedzi na pismo z 31 stycznia 2020r., w dniu 6 lutego 2020r. pozwany w siedzibie organu złożył oświadczenie na okoliczność braku możliwości zbycia nieruchomości na rzecz rolnika indywidualnego, a organ dokonał samodzielnie weryfikacji danych podanych w oświadczeniu, jednak odnalezione ogłoszenia nie dały podstaw do jednoznacznego ustalenia, że dotyczyły one także działki nr (...), zatem nie można było, w ocenie organu, przyjąć, że zbywca oferował do sprzedaży obie działki nr (...). Postanowieniem z 6 marca 2020r. organ administracyjny zawiadomił, że sprawy nie można rozpatrzyć w terminach wskazanych w art. 35 kpa, a pismem z 16 marca 2020r. T. D. (2) został wezwany do złożenia wyjaśnień niezbędnych do rozstrzygnięcia sprawy, informacji i stosownych dokumentów, poprzez wskazanie, czy po publikacji na stronie internetowej nieruchomości rolnej składającej się z działek nr (...), pojawiła się możliwość sprzedaży nieruchomości na rzecz rolnika indywidulanego oraz czy jedynym zainteresowanym jest D. W.. Decyzją z 10 kwietnia 2020r. dyrektor generalny (...) wyraził zgodę na nabycie przez D. W. od T. D. (1) nieruchomości rolnej oznaczonej jako działki nr (...) o łącznej powierzchni(...), (...), dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...). Decyzja stała się ostateczna w dniu 29 kwietnia 2020r.

(zeznania świadka P. R. – k. 106 – 107, wniosek o wyrażenie zgodny na nabycie nieruchomości rolnej – k. 94-96, oświadczenie o braku nadmiernej koncentracji gruntów – k. 97 – 98, pisma i postanowienie (...) z 6.03.2020r. – k. 8 – 16 oraz k. 101, decyzja (...) z 10.04.2020r. – k. 17, zeznania świadka M. W. – k. 86 – 87, częściowo zeznania świadka Z. D. – k. 87 – 88, zeznania powoda – k. 128 – 130, częściowo zeznania pozwanego - k . 130 - 132).

Powód i pozwany byli zadowoleni z wydania pozytywnej decyzji zezwalającej na sprzedaż nieruchomości.

(zeznania pozwanego - k. 130 odwr.).

W kwietniu 2020r. pozwany, w związku z prowadzonym remontem nieruchomości, zwrócił się do powoda o przekazanie mu na poczet ceny nieruchomości sprzedawanej dalszej kwoty 30.000 zł., w odpowiedzi na co powód na drugi dzień przywiózł i przekazał mu powyższą kwotę, a przy jej przekazaniu strony sporządziły pokwitowanie, z którego wynikało, że T. D. (1) kwituje odbiór 30.000 zł. zadatku na poczet kupna działek (...) od kupującego D. W..

(pokwitowanie z 28.04.2020r. – k. 18, zeznania świadków: M. W. – k. 86 – 87, Z. D. – k. 87 – 88, zeznania powoda – k. 128 – 130).

Na początku maja 2020r. pozwany wykonując prace na dachu spadł z wysokości ok. 10 metrów, wskutek czego złamał dwie nogi, rękę i miał stłuczone biodro. W związku z wypadkiem był hospitalizowany przez ok. 20 godzin, sytuacja w szpitalu była bardzo trudna w związku z epidemią C.. Po opuszczeniu szpitala powód przebywał w domu, opatrunki gipsowe miał założone przez ok. dwa miesiące. Powód prowadząc działalność gospodarczą zatrudnia ok (...)

pracowników i całą działalność musiał nadzorować zdalnie przy pomocy komputera i kamery, ponadto z małżonką mają oni (...) dzieci, obecnie w wieku (...) lat. Był to dla niego bardzo trudny okres. Po przyjęciu przez pozwanego kwoty 30.000 zł strony przez jakiś czas nie miały ze sobą kontaktu. Pozwany w tym czasie był zajęty prowadzonymi pracami remontowymi. Po około miesiącu od wypadku, pozwany spotkał powoda, gdy był w drodze na zabiegi rehabilitacyjne, wieziony na wózku. Strony porozmawiały chwilę, pozwany widząc w jakim powód jest stanie życzył mu zdrowia. Powód powiedział, że jak tylko stanie na nogi, to sfinalizują transakcję, na co pozwany się zgodził mówiąc, że nie ma problemu i że czeka na telefon.

(***zeznania powoda – k. 128 – 130, zeznania pozwanego - k . 130 - 132).***

Pozwany w dniu 22 czerwca 2020r. przyjechał do powoda i zaproponował mu zwrot kwoty 30.000 zł, której jednak kupujący nie chciał przyjąć i powiedział, że w ciągu dwóch tygodni zawiadomi go o wyznaczeniu terminu u notariusza i zostanie zawarta umowa przyrzeczona. Pozwany w czasie rozmowy nie wyjaśnił z jakich przyczyn chciał zwrócić jedynie kwotę 30.000 zł, mimo, że otrzymał od powoda sumę 50.000 zł. Jeszcze przed upływem dwóch tygodni powód próbował kontaktować się z pozwanym telefonicznie, jednak bezskutecznie, a po około dwóch tygodniach, gdy przejeżdżał z żoną koło domu pozwanego, próbował odwiedzić go w domu, jednak również bezskutecznie. Przez lipiec i sierpień 2020r. powód, prowadząc dużą firmę budowlaną, był zajęty jej działalnością. Również pozwany w żaden sposób nie wracał do kwestii realizacji umowy przedwstępnej i zawarcia umowy przyrzeczonej oraz nie kontaktował się z powodem, gdyż zajął się prowadzonymi remontami jego nieruchomości i nie było go w tym czasie w J..

(***zeznania świadka M. W. – k. 86 – 87, częściowo zeznania powoda – k. 128 – 130, częściowo zeznania pozwanego - k. 130 – 132).***

Pismem z 3 września 2020r. pozwany, zwrócił się do kancelarii notarialnej notariusz(...) R. o odesłanie kompletu dokumentów złożonych w kancelarii celem zawarcia umowy sprzedaży, wskazując jako przyczynę odstąpienie od umowy przez kupującego, a pismem z 5 września 2020r., nadanym 7 września 2020r., poinformował powoda o powyższym wycofaniu dokumentacji z kancelarii, zwrócił się o podanie numeru rachunku bankowego celem zwrotu powodowi kwoty 30.000 zł tytułem zaliczki, a ponadto zaznaczył, że w przypadku zainteresowania powoda zakupem nieruchomości jest on otwarty na propozycje z jego strony. Pismem z 30 września 2020r., nadanym przesyłką zwykłą oraz pismem z 4 stycznia 2020r., nadanym przesyłką poleconą, powód wzywał pozwanego do natychmiastowego wyznaczenia terminu podpisania umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości lub zapłaty kwoty 70.000 zł tytułem podwójnego zadatku liczonego od 20.000 zł przekazanych przy zwarciu umowy przedwstępnej i kwoty 30.000 zł tytułem zaliczki. Pismem z 24 marca 2021r. powód wezwał pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej i stawiennictwa w tym celu w kancelarii notarialnej notariusz (...) R., w dniu 31 marca 2021r. W tej dacie notariusz sporządziła, w formie aktu notarialnego, protokół z przyjęcia oświadczenia jednej strony i niestawiennictwa drugiej strony, z którego wynikała gotowość powoda do zawarcia umowy oraz brak stawiennictwa pozwanego przed notariuszem. Pismem z 1 kwietnia 2021r., wysłanym listem poleconym tego samego dnia, powód odstąpił od umowy przedwstępnej, wskazując jako przyczynę jej nie zawarcie przez pozwanego mimo wielokrotnych wezwań oraz wezwał pozwanego do zapłaty kwoty podwójnego zadatku w kwocie 100.000 zł.

(pismo pozwanego z 3.09.2020r. – k. 49, pismo pozwanego z 5.09.2020r. z dowodem nadania – k. 51, ostateczne wezwania przedsądowe z 30.09.2020r. i z 4.01.2021r. z dowodem nadania – k. 19 i 20 – 21, 22, wezwanie do zawarcia umowy z 24.03.2021r. z dowodem nadania – k. 23 – 25, protokół z przyjęcia oświadczenia strony i niestawiennictwa strony z 31.03.2021r. – k. 27 – 30, oświadczenie o odstąpieniu od umowy z 1.04.2021r. z dowodem nadania – k. 31- 31).

Powód jak pozwany zarówno przed zawarciem umowy przedwstępnej z 13 listopada 2019r. jak i później, zawierali z osobami trzecimi umowy sprzedaży innych nieruchomości, w tym nieruchomości rolnych. Pozwany ma wykształcenie średnie – technik budowy maszyn oraz licencjackie - ukończone w(...)o kierunku z zakresu(...), od 2000r., po przejściu w stan spoczynku, prowadził działalność (...).

(zeznania powoda – k. 128 – 130, zeznania pozwanego - k. 130 – 132).

Rozważając tak poczynione ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy zważył co następuje. Powództwo podlegało częściowemu uwzględnieniu.

Zgodnie z art. 394 § 3 kc 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. W myśl natomiast art. 389 § 1 i 2 kc umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiąże termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia.

Uwzględniając treść powołanego przepisu art. 394 § 3 kc, którego istoty strony w żaden skuteczny sposób nie zmodyfikowały w treści zawartej umowy przedwstępnej z dnia 13 listopada 2019r. oraz mając na uwadze okoliczności sprawy wynikające z poczynionych ustaleń faktycznych, brak było w ocenie Sądu podstaw zarówno do uwzględnienia żądania powoda zwrotu kwoty podwójnego zadatku jak i uwzględnienia stanowiska pozwanego i zatrzymania przez niego jakiejkolwiek z przekazanych mu przez powoda kwot w związku z zamierzaną przez strony umową sprzedaży nieruchomości. W pierwszej kolejności należy wskazać, że wbrew stanowisku pozwanego, bez większego znaczenia pozostawały zdarzenia, wskutek których umowa przyrzeczona nie została zawarta, sprzed daty 28 kwietnia 2020r., tj. przekazania przez powoda i przyjęcia przez pozwanego kwoty 30.000 zł. (niezależnie od tego czy stanowiła ona zadatek czy zaliczkę, o czym w dalszych rozważaniach), skoro z powyższego faktu wynikała oczywista, dalsza wola obu stron zawarcia powyższej umowy przyrzeczonej, w wykonaniu umowy przedwstępnej z 13 listopada 2019r., o czym także w dalszych rozważanych. Zatem już tylko dodatkowo należy wskazać, że przede wszystkim pozwany, będąc wnioskodawcą w postępowaniu administracyjnym przed (...), był świadomy istnienia konieczności uzyskania zezwolenia na sprzedaż przez niego nieruchomości powodowi (w związku z tym bez znaczenia były twierdzenia pozwanego o zapewnianiu przez powoda, że jest rolnikiem, co dawałoby możliwość sprzedaży bez zezwolenia) i o takiej konieczności obie strony informowała także notariusz, u której miała być zawarta umowa, a z której zeznań także wynikało, że zawsze informuje ona strony, że takie postępowanie przed (...), zazwyczaj trwa klika miesięcy. Powód wprawdzie nie wyjaśnił dlaczego złożył wniosek w (...) dopiero pod koniec grudnia 2019r., jednak wskazać należy, że także pozwany będąc wnioskodawcą, ograniczył się tylko, jak zeznał, do podpisania formularza wniosku (nawet bez wypełnia pozostałej dotyczącej go jako wnioskodawcy treści) i jego przekazania powodowi, nie podejmując żadnych innych czynności, które mogłyby skutkować jego wcześniejszym złożeniem przez powoda bądź wręcz złożyć go osobiście, wobec zaniechania powoda, zwłaszcza, że to on był przecież, jak już wskazano, wnioskodawcą. Natomiast po złożeniu w (...) powyższego wniosku, to jednak pozwany, czego zdaje się nie dostrzegać, był jeszcze kilkukrotnie wzywany do usunięcia jego braków, poprzez wykazanie niemożliwości zbycia nieruchomości rolnej na rzecz rolnika indywidulanego, przez przedstawienie dowodów w postaci wydruków ogłoszeń o sprzedaży publikowanych w internecie, prasie, urzędzie gminy lub innych miejscach i wezwania te były kierowane do pozwanego także już po złożeniu przez powoda w dniu 27 stycznia 2020r. oświadczenia dotyczącego łącznej powierzchni posiadanych przez niego gruntów, a które to oświadczenie, wbrew stanowisku pozwanego (k. 93), nie było obligatoryjnym załącznikiem do wniosku i nie stanowiło jego braku formalnego, a jego złożenie na początkowym etapie postępowania miało jedynie usprawnić procedowanie, co wynikało z pisma (...) z 10 stycznia 2020r. (k. 8).

Jak już jednak wcześniej wskazano, wszystkie powyższe okoliczności, które skutkowały brakiem zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie wynikającym z umowy przedwstępnej, nie miały istotniejszego znaczenia, skoro strony jednoznacznie dały wyraz istnienia dalszej woli zawarcia umowy poprzez przekazanie przez powoda i przyjęcie przez pozwanego w dniu 28 kwietnia 2020 r. kolejnej kwoty w wysokości 30.000 zł, na okoliczność czego pozwany

własnoręcznie sporządził pokwitowanie, z którego wynikało, że T. D. (1) kwituje odbiór 30.000 zł. zadatku na poczet kupna działek (...) od kupującego D. W.. Z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków żony powoda M. W. jak i żony pozwanego Z. D., a także z zeznań powoda wynikało, że uiszczenie powyższej kwoty miało miejsce po tym jak pozwany zwrócił się do kupującego o jej przekazanie w związku z wydatkami na prowadzone remonty nieruchomości, a częściowo odmiennie przedstawiane przez pozwanego w jego zeznaniach okoliczności i cel tej wpłaty, pozostawały w sprzeczności z powyższymi dowodami, a nawet z jego twierdzeniami zawartymi w odpowiedzi na pozew. Także wbrew zeznaniom pozwanego umowa przyrzeczona, w dacie w której strony rozmawiały o zapłacie powyższej kwoty przez powoda, jak i w dniu jej przekazania pozwanemu, nie mogła jeszcze zostać zawarta, bo decyzja (...) zezwalająca na sprzedaż, uprawomocniła się dopiero następnego dnia, tj. 29 kwietnia 2020r., co wynika z zaświadczenia (...) z 13 maja 2021r. (k. 101). Zauważyć również należy, że na jednoznaczną wolę stron zawarcia w tamtym czasie umowy sprzedaży, a tym samym zmiany terminu zawarcia tejże umowy wynikającego z umowy przedwstępnej, wskazywały też zeznania pozwanego (k. 130 odwr.), a z których wynikało, że i on i powód byli zadowoleni z zakończenia postepowania administracyjnego przed (...) i wydania pozytywnej decyzji.

Sąd za nieudowodnione uznał więc twierdzenia pozwanego, że na poczet ceny sprzedaży nieruchomości, powód miał wykonać na jego rzecz prace ociepleniowe remontowanego przez pozwanego budynku. Po pierwsze bowiem strony nie zawarły w tej jednak istotnej kwestii żadnego porozumienia na piśmie, a nie przekonuje twierdzenie pozwanego w odpowiedzi na pozew (k. 42), że przyczyną tego była prośba powoda, który „miał interes w tym, żeby nie ujawniać rzeczywistej ceny nabycia nieruchomości". Nic nie stało bowiem na przeszkodzie, aby strony w tym przedmiocie np. zawarły na piśmie odrębne porozumienie. Po drugie nie jest wiarygodne, aby pozwany w okresie późniejszym nie domagał się zawarcia takiego porozumienia lub nie wystosował do powoda pisma wzywającego do wykonania takich prac, w sytuacji, gdy jak zeznał (k. 130 i 130 odwr.), powód zobowiązał się wykonać te prace jeszcze zimą 2019r., kiedy był okres martwy w budownictwie, jednak w grudniu 2019r. takich prac nie podjął, a zaczął, jak wynika z powyższych zeznań T. D. (1), unikać pozwanego, który był już zniecierpliwiony i miał w połowie grudnia zaproponować powodowi „zawarcie umowy warunkowej u pani notariusz przed uzyskaniem zgody (...) u, lecz pan powód dwukrotnie odmówił". Zatem trudno uznać za wiarygodny w takich okolicznościach brak podjęcia przez pozwanego stanowczych działań, które zmierzałyby do wykonania zobowiązania przez powoda, o którym twierdził, w postaci chociażby, jak już wskazano, pisemnego wezwania. W szczególności, że nawet w sporządzonym osobiście przez pozwanego pokwitowaniu z dnia 28 kwietnia 2020r., potwierdził on przyjęcie kwoty 30.000 zł tytułem zadatku, a z pisma tego w żaden sposób nie wynikała kwestia nie wykonanych przez powoda – według pozwanego – prac, a na poczet których, w miejsce ich wykonania, miała to być uiszczona przez kupującego zapłata, co wynikało z zeznań pozwanego (k. 131). Niezrozumiałym przy tym było traktowanie przez pozwanego wpłaty tej kwoty 30.000 zł jako wypełnienia przez powoda zobowiązania do wykonania prac, w sytuacji gdy sam pozwany zeznał (k.130), że wartość usługi powoda miała wynosić 20.000 zł, a w przypadku wyższej jej wartości różnica miała zostać dopłacona przez pozwanego. Po trzecie nie jest wiarygodne, aby powód zobowiązywał się do wykonania robót z ustaleniem w jakikolwiek sposób ich ceny bez przeprowadzenia, co wynika z zeznań pozwanego, oględzin nieruchomości i dokonania obmiaru robót. Dlatego też w powyższej kwestii robót remontowych pozwanego, Sąd za wiarygodne uznał twierdzenia i zeznania powoda, w zakresie w jakim przyznawał on jakiekolwiek rozmowy stron w tym przedmiocie, a z których wynikało, że D. W. nie zgodził się na wykonanie powyższych prac, z uwagi na zajęte terminy w związku z realizacją innych zawartych już umów, natomiast oznajmił pozwanemu że wykorzystując swoje kontakty handlowe może mu pomóc w zakupie materiałów budowlanych po korzystnych cenach, a ponadto, że może mu pożyczyć maszynę do wykonywania tynków, jeżeli zorganizuje sobie ludzi do obsługi sprzętu, a powyższa deklaracja powoda nie miała jednak wpływu na wysokość ceny, która została przez strony ustalona na 100.000 zł. Wskazać również należy, że stanowisku pozwanego co do jego niezadowolenia i zniecierpliwienia brakiem wykonania prac przez powoda, przeczy również inna część jego zeznań (k. 131), z których wynikało, że i on, i powód byli zadowoleni z zakończenia postępowania przed (...) i wydania pozytywnej decyzji, a o czym już we wcześniejszych rozważaniach.

Po uprawomocnieniu się decyzji (...) zezwalającej powodowi na sprzedaż nieruchomości pozwanemu w dniu 29 kwietnia 2020r., powód istotnie przez jakiś czas był ograniczony w możliwości podejmowania działań i czynności w związku z wypadkiem, któremu uległ na początku maja 2020r., a którego skutki opisane zostały w ustaleniach

faktycznych, zaś pozwany, co także wynika z tych ustaleń, wiedział o takiej sytuacji i akceptował ją. Natomiast mające i w tym okresie miejsce okoliczności niezawarcia przez strony umowy przyrzeczonej, nie miały kluczowego znaczenia dla oceny podstaw sposobu rozliczenia zadatku, gdyż w ocenie Sądu zebrany w sprawie materiał dawał podstawy do przyjęcia, że ostateczne wyznaczenie przez strony terminu zawarcia umowy przyrzeczonej miało miejsce w trakcie ich spotkania w dniu 22 czerwca 2020r. Za wiarygodne w tej kwestii, na tle całego zebranego w sprawie materiału, Sąd uznał przede zeznania żony powoda świadek M. W. i częściowo pozwanego (który o tyle twierdził sprzecznie z zeznaniami świadka, że to pozwany miał ustalić termin u notariusz i skontrować się z nim), z których to zeznań świadek wynikało, że powód powiedział, iż skontaktuje się z pozwanym celem wyznaczenia terminu u notariusz i zawarcia umowy przyrzeczonej i podjął takie próby przed upływem dwóch tygodni od powyższej rozmowy, a po około dwóch tygodniach próbował spotkać się z pozwanym u niego w domu, co także było bezskuteczne. Zupełnie natomiast niewiarygodne są w tej kwestii zeznania pozwanego, z których wynikało, że w tym dniu – 22 czerwca 2020r. – nie chciał on już zawrzeć umowy sprzedaży, bo pomijając już ich sprzeczność z powyższymi dowodami, to zeznania te są przede wszystkim sprzeczne z twierdzeniami samego pozwanego zawartymi w odpowiedzi na pozew, z których wynikało, że powód, jak twierdził pozwany, zobowiązał się, iż w ciągu dwóch tygodni zostanie zawarta umowa, powiadomi on pozwanego o terminie u notariusza i temat zostanie zakończony i wobec tego pozwany - jak twierdził - czekał na to do września 2020r. Ponadto również w późniejszym piśmie z 5 września 2020r. skierowanym do powoda (k. 51), pozwany oświadczył, że w przypadku zainteresowania powoda zakupem nieruchomości jest on otwarty na propozycje z jego strony. Mając zatem na względzie okoliczności wynikające z powyższego materiału, Sąd uznał za wiarygodne, że ostatecznie uzgodnione przez strony wyznaczenie terminu na zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpiło w dniu 22 czerwca 2020r. i był to wskazany wyżej termin dwutygodniowy liczony od tej daty. Nie mógł być zatem uznany za skutecznie podniesiony przez pozwanego w odpowiedzi na pozew zarzut przedawnienia roszczenia powoda o zwrot zadatku (art. 390 § 3 kc), gdyż stałoby się ono wymagalne, jak podnosił pozwany, w dniu w dniu 27 grudnia 2019r. a zatem przedawniłoby się 28 grudnia 2020r., skoro, jak wynika z powyższych rozważań, wola stron zawarcia umowy przyrzeczonej istniała po upływie terminu z umowy przedwstępnej, na co wskazywały ustalenia na spotkaniu w dniu 22 czerwca 2020r., a wcześniej, także omówione, przyjęcie przez pozwanego w dniu 28 kwietnia 2020r. kwoty 30.000 zł w związku kupnem działek nr (...). Stąd też przyjęcie wymagalności roszczenia powoda o zwrot zadatku w dniu 27 grudnia 2019r., wbrew stanowisku pozwanego, nie miało żadnych podstaw, a tym samym zarzut przedawnienia roszczenia z dniem 28 grudnia 2020r., był chybiony.

Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania zeznań świadka M. W. i powoda, że po tej rozmowie w dniu 22 czerwca 2020r. podejmował on bezskuteczne próby skontaktowania się z pozwanym, gdyż trudno było dopatrzyć się, na podstawie zebranego materiału, względów, które przemawiałyby za przyjęciem jeszcze w tym czasie braku woli powoda zawarcia umowy. Taka natomiast rezygnacja z jej zawarcia pojawiła się później i przejawiała w tym, że jak wynikało z zeznań i powoda, i pozwanego, przez kolejne około 2 miesiące, tj. lipiec i sierpień 2020r., żadna ze stron nie podjęła jakiekolwiek czynności, która zmierzałaby do zawarcia umowy sprzedaży, gdyż, jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych, powód, prowadząc dużą firmę budowlaną, był zajęty jej działalnością, a pozwany, który nie odpowiedział na próby kontaktu powoda po 22 czerwca 2020r., w żaden sposób nie wracał do kwestii realizacji umowy przedwstępnej i zawarcia umowy przyrzeczonej oraz nie kontaktował się z powodem, gdyż, jak zeznał, zajął się prowadzonymi remontami jego nieruchomości i nie było go w tym czasie w J.. Całkowite zaniechanie stron w podejmowaniu jakichkolwiek czynności zmierzających do zawarcia umowy, przez jednak długi okres czasu - około dwóch miesięcy - wskazywało na ich już brak woli, w tym czasie, zawarcia umowy przyrzeczonej i przemawia za przyjęciem w istocie dorozumianego rozwiązania przez obie strony umowy przedwstępnej, a co skutkowało brakiem podstaw zarówno do uwzględnienia żądania powoda zwrotu kwoty podwójnego zadatku jak i braku podstaw do uwzględnienia stanowiska pozwanego i zatrzymania przez niego jakiejkolwiek z przekazanych mu przez powoda kwot w związku z zamierzaną przez strony umową sprzedaży nieruchomości. Zauważyć przy tym także należy, że trudno jest przyjąć aby pozwany, chcąc rzeczywiście w tym okresie zawrzeć umowę, w tak długim czasie nie podjął próby kontaktu z powodem, skoro z odpowiedzi na pozew (k.44) wynikało, że aż do września 2020r. czekał na ten kontakt.

W ocenie Sądu czynności podejmowane przez strony od września 2020r., a z których miałaby wynikać ich wola zawarcia między nimi umowy sprzedaży obu działek, zmierzały już tylko do stworzenia pozorów dalszego zamiaru

tegoż zawarcia umowy przyrzecznej, celem uniknięcia odpowiedzialności za niedojście jej realizacji do skutku. Istota zaistniałej między stronami w tym czasie sytuacji, sprowadzała się natomiast już tylko do sporu, jaka kwota powinna podlegać zwrotowi przez pozwanego powodowi. Powód bowiem uważał, że pozwany powinien mu zwrócić sumę 70.000 zł tytułem podwójnego zadatku uiszczonego przy zawarciu umowy przedwstępnej – 40.000 zł oraz 30.000 zł tytułem – jak sam określał w pismach z 30 września 2020r. i z 4 stycznia 2021r. – zaliczki, a pozwany że jedynie kwotę 30.000 zł uiszczoną w dniu 28 kwietnia 2020r. tytułem zaliczki. Za powyższą pozornością działań stron przemawia zatem i to, że pozwany we wrześniu 2020r. odebrał z kancelarii notarialnej dokumentację dotyczącą nieruchomości, potrzebną do zawarcia umowy, o czym powód musiał wiedzieć podejmując czynności zamierzające do zawarcia umowy przyrzeczonej i stawiennictwa w tym celu w kancelarii notarialnej w dniu 31 marca 2021r., natomiast pozwany zbył działkę nr (...) w marcu 2021r. za kwotę 90.000 zł, co przyznał na rozprawie w dniu 11 lutego 2022r. (k. 148 odwr.).

Gdy zatem z wyżej wskazanych już względów brak było podstaw do żądania przez powoda zwrotu podwójnego zadatku, bez istotniejszego znaczenia jest okoliczność, czy kwota 30.000 zł przekazana przez niego pozwanemu w dniu 28 kwietnia 2020r., była zadatkiem, jak literalnie zostało to wskazane w pokwitowaniu, czy zaliczką. Na marginesie zatem już tylko wskazać należy, że Sąd podziela stanowisko pozwanego, iż kwota ta stanowiła zaliczkę. Kluczowe bowiem jest jaka była wola stron umowy odnośnie kwoty wręczanej sprzedającemu już po zawarciu umowy przedwstępnej (zob. m. in. Fras Mariusz (red.), Habdas Magdalena (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna, art. 353-534, komentarz do art. 394 kc, teza 8, Wyd. Lex el.), a zważywszy i na stanowisko pozwanego, i treść wezwań z 30 września 2020r. oraz z 4 stycznia 2020r., formułowanych przez profesjonalnego pełnomocnika powoda, w których zawarto żądanie m. in. zwrotu kwoty 30.000 zł, a zatem nie w podwójnej wysokości i nazwanej w obu pismach jednak zaliczką (k. 19 i 20), to w ocenie Sądu, taki też charakter miało wręczenie przez powoda pozwanemu w dniu 28 kwietnia 2020r. sumy 30.000 zł.

Sąd nie uwzględnił wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów dołączonych do pisma z 24 listopada 2021r., gdyż nie miały one żadnego istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności znaczenia takiego nie miała, z przyczyn już wyżej wskazanych, okoliczność daty złożenia przez pozwanego dokumentów dotyczących nieruchomości u notariusz, jak i bez znaczenia była okoliczność, że odnośnie innej sprzedawanej przez powoda i jego małżonkę nieruchomości postępowanie przed (...) trwało krócej niż w sprawie niniejszej. Ponadto złożenie powyższych wniosków było spóźnione, skoro pełnomocnicy stron zostało zobowiązani do przedłożenia odpisów dokumentacji z akt (...) na rozprawie w dniu 10 września 2021r., w terminie 21 dni, a pełnomocnik pozwanego złożyła pismo zawierające wnioski dopiero 24 listopada 2021r., nie wskazując nawet przyczyn opóźnienia.

Z powyższych zatem przyczyn, wobec wyżej wskazanego w istocie dorozumianego rozwiązania przez strony umowy przedwstępnej, a co skutkowało brakiem podstaw zarówno do uwzględnienia żądania powoda zwrotu kwoty podwójnego zadatku jak i uwzględnienia stanowiska pozwanego i zatrzymania przez niego jakiejkolwiek z przekazanych powodowi kwot w związku z zamierzoną przez strony umową sprzedaży nieruchomości, Sąd, na podstawie art. 394 § 3 kc, orzekł o zwrocie uiszczonych przez powoda pozwanemu kwot w łącznej wysokości 50.000 zł.

O odsetkach od roszczenia głównego orzeczono na podstawie art. 481 kc, zgodnie z żądaniem pozwu, skoro poza ostatecznym wezwaniem do zapłaty kwoty 100.000 zł, nadanym listem poleconym w dniu 1 kwietnia 2021r., powód również wcześniej wzywał pozwanego do zapłaty 70.000 zł. m. in. pismem z 4 stycznia 2021r., nadanym przesyłką poleconą (k. 20 - 22).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. pierwsze kpc, rozdzielając je stosunkowo, przy uwzględnieniu, że każda ze stron utrzymała się ze swoimi żądaniami w połowie i przy kosztach poniesionych przez powoda: 5000 zł – opłata od pozwu i 5417 zł – koszty pełnomocnika oraz pozwanego – 5417 zł – koszty pełnomocnika, a co skutkowało zasądzeniem od pozwanego na rzecz powoda kwoty 2500 zł. Nie mogło natomiast podlegać uwzględnieniu stanowisko pozwanego odnośnie orzeczenia o kosztach procesu, że znaczenie powinien mieć w tej kwestii deklarowany przez niego zamiar zwrotu powodowi kwoty 30.000 zł, skoro nie spełnił on skutecznie tego świadczenia, np. przez złożenie sumy

pieniężnej do depozytu sądowego, a w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i stanowisko takie podtrzymał na ostatniej rozprawie.