

*Sygn. akt I C 1471/11*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Adam Maciński

Protokolant : Robert Purchalak

po rozpoznaniu w dniu 23 września 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko M. F. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. F. (1) na rzecz powoda M. P. kwotę 120.000 zł ( sto dwadzieścia tysięcy złotych ) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 listopada 2009 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6.000 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. przyznaje ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu na rzecz adwokat A. B. kwotę 3.600 zł powiększoną o należny podatek VAT w wysokości 828 zł - tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu;

IV. brakującymi kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa – Sąd Okręgowy we Wrocławiu.

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 10 czerwca 2011 r. powód M. P. wniósł o zasądzenie od pozwanego M. F. (1) kwoty 120.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 listopada 2009 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu powód podał, że 28 maja 2009 r. jako kupujący zawarł z pozwanym warunkową umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości, działki nr (...), o powierzchni 0,7150 ha, położonej we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Powód wskazał ponadto, że do 15 lipca 2009 r. na poczet zapłaty ceny sprzedaży wpłacił zaliczkę w kwocie 120.000 zł. Powód podał nadto, że w dniu 15 września 2009 r. na podstawie art. 491 k.c. pozwany odstąpił od w/w warunkowej umowy sprzedaży, a następnie sprzedał nieruchomość innemu kontrahentowi. Powód argumentował, że pomimo odstąpienia od umowy sprzedaży pozwany dotychczas nie zwrócił mu spornej zaliczki w kwocie 120.000 zł.

W nakazie zapłaty w postępowaniu upominawczym (k. 15) Sąd uwzględnił żądanie pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty (k. 20 i n.) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie pozwany przyznał, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, powód wpłacił na jego rzecz kwotę 120.000 zł, a także, że odstąpił od umowy sprzedaży na podstawie art. 491 k.c. Pozwany podkreślił, iż pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości z winy powoda, który bezpodstawnie uchylał się od swojego obowiązku w tym zakresie, a w szczególności nie wpłacił części środków w kwocie 500.000 zł na rachunek depozytowy notariusza, jak również

kilkukrotnie nie stawiał się w kancelarii notarialnej na umówione terminy w celu zawarcia umowy. Według pozwanego kwestią sporną pozostawał charakter kwoty w wysokości 120.000 zł, która została mu wpłacona przez powoda w związku z zawartą umową. Zdaniem pozwanego, ponieważ strony *expressis verbis* nie podały w umowie, że była to zaliczka to zgodnie z normą interpretacyjną zawartą w art. 394 § 1 k.c. powyższa kwota powinna zostać uznana za zadatek, który nie podlegał zwrotowi.

W piśmie procesowym z dnia 18 września 2012 r. (k. 110 i n.) powód podał, że z treści warunkowej umowy sprzedaży a także z całokształtu okoliczności sprawy wynikało, iż sporna kwota stanowiła wyłącznie pierwszą ratę ceny sprzedaży, a zatem stanowiła zaliczkę na poczet całości ceny sprzedaży. W praktyce zaliczka stanowi bowiem kwotę pieniędzy wpłaconą na poczet ceny (wynagrodzenia) przez jednego z kontrahentów. Ponadto powód argumentował, że dopiero w czerwcu 2009 r. powziął wiadomość o zmianach w obrębie działki nr (...), które zakładał plan zagospodarowania przestrzennego w związku z planowanym przebiegiem drogi wewnętrznej, co uniemożliwiało realizację zamierzonego przez powoda przedsięwzięcia budowlanego.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny.***

Pozwany M. F. (1) na podstawie umowy działu spadku i zniesienia współwłasności zawartej w 1994 r. stał się właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej o przeznaczeniu rolnym, działka nr (...), o powierzchni 0,7150 ha, położonej we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadził księgę wieczystą KW nr (...).

W 2008 r. pozwany M. F. (1) za pośrednictwem biura obrotu nieruchomościami przeznaczył w/w nieruchomość do sprzedaży. Dla w/w nieruchomości nie obowiązywał wówczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast trwała już procedura dotycząca sporządzenia i uchwalenia takiego planu. Zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w/w nieruchomości miała zostać przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe.

Początkowo zamiar kupna nieruchomości wyraziła (...) sp. z o.o. we W., z którą pozwany zawarł warunkową umowę sprzedaży z 23 grudnia 2008 r. M. F. (1) nie wywiązał się z w/w umowy, w związku z czym obowiązany był do zwrotu na rzecz tej spółki wpłaconej tytułem zaliczki części ceny w kwocie 500.000 zł.

W 2009 r. zainteresowanie nabycia nieruchomości wyraził powód M. P.. W oparciu o dokumenty, w tym mapkę – wypis z rejestru gruntów, przekazane z biura obrotu nieruchomościami, powód zlecił znajomemu architektowi wstępne oszacowanie możliwej do uzyskania powierzchni użytkowo mieszkalnej. Ponadto, przystępując do kupna nieruchomości korzystał z fachowej obsługi prawnej świadczonej mu przez radcę prawnego.

**( Dowód:** wypis z rejestru gruntów, k. 115; mapa, k. 116; zeznania świadka P. S., k. 138-139; zeznania świadka A. C., k. 138-139; zeznania świadka M. R., k. 144, 146; zeznania świadka B. M., k. 144, 146; zeznania świadka D. K., k. 145-146; przesłuchanie powoda M. P., k. 173-175; przesłuchanie pozwanego M. F. (1), k. 174-175 )

W dniu 28 maja 2009 r. M. F. (1) i M. P. zawarli warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) we W.. Dla w/w nieruchomości brak było wówczas aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast według wypisu z rejestru gruntów przedmiotowa działka oznaczona była jako grunty orne. Zawierając umowę powód M. P. złożył oświadczenie, iż nie żądał przedłożenia do umowy zaświadczenia o planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowej nieruchomości bądź zaświadczenia o braku tego planu.

Nieruchomość była wówczas obciążona hipoteką kaucyjną na rzecz (...) Sp. z o.o. we W. do kwoty 515.000 zł, zabezpieczającą wierzytelność spółki z tytułu zwrotu części ceny uiszczonej w związku z warunkową umową sprzedaży nieruchomości, wobec rozwiązania tej umowy. Powód zobowiązał się zwrócić tę kwotę spółce w terminie do dnia 30 kwietnia 2009r.

W § 4 umowy, M. F. (1) oświadczył, że sprzedaje M. P. powyższą nieruchomość pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych działająca w imieniu Skarbu Państwa nie wykona prawa pierwokupu, a M. P. oświadczył, że pod tym warunkiem nieruchomość tę kupuje.

W § 5 umowy, strony uzgodniły, że cena sprzedaży ustalona została na kwotę 2.265.000 zł, która miała być płatna w dwóch ratach, z czego kwota 620.000 zł miała być zdeponowana przez pozwanego na koncie depozytowym notariusza do dnia 30 czerwca 2009r. Powyższa kwota w przypadku nieskorzystania przez uprawnioną Agencję z prawa pierwokupu, bądź upływu ustawowego terminu do opowiedzenia się przez ANR w tym przedmiocie w zakresie kwoty 500.000 zł miała zostać przekazana (...) Sp. z o.o. we W. w celu spłaty zadłużenia zabezpieczonego hipoteką, natomiast **część ceny** w zakresie kwoty **120.000 zł** miała zostać przekazana na konto bankowe wskazane przez D. K. w celu uregulowania wzajemnych rozliczeń. Reszta ceny sprzedaży w kwocie 1.645.000 zł miała zostać zapłacona przez pozwanego przelewem w ciągu czternastu dni kalendarzowych od dnia zawarcia umowy przenoszącej własność na wskazane przez powoda konto bankowe.

Według § 6 umowy, wydanie nieruchomości kupującemu miało nastąpić w dniu podpisania umowy przeniesienia własności nieruchomości.

**(Dowód:** akt notarialny z 28 maja 2009 r., k. 5-7, 31-37 )

W piśmie z dnia 4 czerwca 2009r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W. zawiadomiła o rezygnacji z prawa pierwokupu nieruchomości przy ul. (...) we W..

**(okoliczność bezsporna)**

Pa zawarciu przez strony w/w umowy uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący w/w nieruchomość. Z powyższego planu wynikało, że przez działkę będzie przebiegała droga gminna. O powyższym fakcie dowiedział się powód, który ponownie zlecił architektowi ustalenie możliwej do uzyskania powierzchni użytkowo mieszkalnej z uwzględnieniem planowanej drogi. Z szacunków architekta wynikało, że w aktualnym stanie powierzchnia użytkowo-mieszkalna możliwa do uzyskania na w/w działce ulegnie zmniejszeniu o około 1/3. W związku z powyższym powód uznał, że ustalona w warunkowej umowie sprzedaży cena gruntu była zbyt wysoka i podjął negocjacje w celu jej obniżenia, nie rezygnując jednocześnie z zamiaru kupna działki.

W dniu 14 lipca 2009r. z rachunku bankowego przyszłego współnika powoda - A. C. na rachunek Kancelarii Notarialnej G. B. dokonano przelewu kwoty 500.000 zł tytułem „depozyt do aktu”. Powyższa kwota, jako wpłacona nie przez kupującego, lecz przez osobę trzecią, została zwrócona przez notariusza na rzecz A. C..

W dniu 15 lipca 2009 r. powód zapłacił pełnomocnikowi pozwanego D. K. kwotę 120.000 zł **tytułem zapłaty części ceny** w związku z warunkową umową sprzedaży z dnia 28 maja 2009r.

**(Dowód:** potwierdzenie przelewu, k. 59 w aktach tutejszego Sądu I C 1547/11; pokwitowanie z 15 lipca 2009 r., k. 12; zeznania świadka A. C., k. 138-139; zeznania świadka M. R., k. 144, 146; zeznania świadka B. M., k. 144, 146; zeznania świadka D. K., k. 145-146; przesłuchanie powoda M. P., k. 173-175; przesłuchanie pozwanego M. F. (1), k. 174-175 )

Ostatecznie w trakcie negocjacji pozwany nie wyraził zgody na obniżenie ceny nieruchomości, a powód nie wywiązał się z obowiązku zapłaty pierwszej części ceny w zakresie kwoty 500.000 zł.

W piśmie z dnia 28 lipca 2009r. pozwany wezwał powoda do stawienia się w kancelarii notarialnej w dniu 14 sierpnia 2009r. w celu przeniesienia własności nieruchomości zgodnie z umową warunkowa z dnia 28 maja 2009r. W powyższym piśmie zagrożono powodowi, że w przypadku niestawienia się do podpisania umowy przeniesienia własności suma 120 tys. zł zapłacona przez powoda **na poczet ceny sprzedaży** zostanie potraktowana jako kara umowna. Pozwany nie stawił się w celu zawarcia umowy przenoszącej własność w wyznaczonym terminie.

W dniu 15 września 2009r. **na podstawie art. 491 § 1 k.c.** pozwany odstąpił od warunkowej umowy sprzedaży zawartej z pozwanym w dniu 28 maja 2009r. powołując się na niewypełnienie przez powoda zobowiązań zawartych w tej umowie dotyczących zdeponowania części środków pieniężnych na rachunku depozytowym notariusza.

Po odstąpieniu od warunkowej umowy sprzedaży zawartej z powodem, pozwany M. F. (1) sprzedaż nieruchomości innemu kontrahentowi.

( **Dowody:** akt notarialny z 15 września 2009 r., k. 8-11, 42-45; akt notarialny z 14 sierpnia 2009 r., k. 38-41; pismo z dnia 28 lipca 2009 r. wraz z dowodami nadania, k. 46-49 )

Po odstąpieniu od umowy pozwany M. F. (1) wniósł do tutejszego Sądu przeciwko M. P. w oparciu o art., 471 k.c. pozew o zapłatę kwoty 154.034,10 zł tytułem naprawienia szkody wynikłej z niewykonania warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 28 maja 2009 r. Prawomocnym wyrokiem z dnia 14 listopada 2012 r., sygn. I C 1547/11, Sąd oddalił w/w powództwo.

( **Dowody:** akta tutejszego Sądu o sygn. I C 1547/11; umowa przedwstępna z 2 czerwca 2009 r., k. 177-178; wezwanie z 3 sierpnia 2009 r., k. 182; pismo z 28 sierpnia 2009 r., k. 183; deklaracje podatkowe, k. 156-159, 187-188; historia rachunku bankowego, k. 162-168 )

W związku z brakiem zwrotu przez kwoty 120.000 zł, po odstąpieniu przez pozwanego od warunkowej umowy sprzedaży, w pismach z 9 listopada 2009 r. i 11 stycznia 2011 r. powód bezskutecznie wzywał pozwanego do zapłaty w/w kwoty.

( **Dowód:** pismo z 9 listopada 2009 r., k. 13; pismo z 11 stycznia 2011 r., k. 14; przesłuchanie powoda M. P., k. 173-175; przesłuchanie pozwanego M. F. (1), k. 174-175 )

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W sprawie bezspornym było, iż powód M. P. jako kupujący zawarł w dniu 28 maja 2009 r. z pozwanym M. F. (1) warunkową umowę sprzedaży nieruchomości, działka nr (...), o powierzchni 0,7150 ha, położonej we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) i w związku z zawarciem w/w umowy powód w dniu 15 lipca 2009 r. zapłacił na rzecz pozwanego kwotę 120.000 zł. Pomiędzy stronami nie było także sporu co do tego, że ostatecznie pozwany odstąpił od w/w umowy a sporna kwota 120.000 zł dotychczas nie została zwrócona przez pozwanego na rzecz powoda. Okolicznością sporną w niniejszej sprawie było natomiast ustalenie w pierwszej kolejności czy wpłacona przez pozwanego kwota 120.000 zł stanowiła zaliczkę czy zadatek. Przyjmując bowiem, że pozwany skutecznie odstąpił od warunkowej umowy sprzedaży z dnia 28 maja 2009 r., wpłacona przez powoda tytułem zaliczki kwota 120.000 zł powinna ulec zwrotowi. Natomiast w sytuacji uznania, że sporna kwota stanowiła zadatek, to uznając dodatkowo, że niewykonanie umowy było skutkiem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosił powód, mogła ona zostać zatrzymana przez pozwanego jako forma zryczałtowanego odszkodowania.

Zgodnie z art. 394 § 1 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. Zawarta w cytowanym przepisie reguła interpretacyjna o charakterze dyspozytywnym, nie ma jednakże zastosowania, jeżeli prawidłowo zinterpretowane na podstawie art. 65 k.c. oświadczenia woli stron mają inną treść. Wręczenie rzeczy czy pieniędzy przy zawarciu umowy może bowiem stanowić także tzw. zaliczkę, czyli częściowe spełnienie świadczenia przez jedną ze stron przed nadejściem terminu jego wymagalności bądź przed otrzymaniem świadczenia od drugiej strony, a także np. zapłacone z góry odstępne czy wadium.

Dokonując rozstrzygnięcia w rozpoznawanej sprawie Sąd w pierwszej kolejności dokonał analizy treści łączącej strony warunkowej umowy sprzedaży z dnia 28 maja 2009 r. W § 5 w/w umowy strony uzgodniły, że cena sprzedaży ustalona na kwotę 2.265.000 zł, miała być płatna w dwóch ratach, z czego kwota 620.000 zł miała być zdeponowana przez pozwanego na koncie depozytowym notariusza do dnia 30 czerwca 2009 r. Powyższa kwota w przypadku nieskorzystania przez uprawnioną Agencję z prawa pierwokupu, bądź upływu ustawowego terminu do opowiedzenia się przez ANR w tym przedmiocie w zakresie kwoty 500.000 zł miała zostać przekazana (...) Sp. z o.o. we W. w celu spłaty zadłużenia zabezpieczonego hipoteką, natomiast **część ceny** w zakresie kwoty **120.000 zł** miała zostać przekazana na konto bankowe wskazane przez D. K. w celu uregulowania wzajemnych rozliczeń. Reszta ceny sprzedaży w kwocie 1.645.000 zł miała zostać zapłacona przez pozwanego przelewem w ciągu czternastu dni kalendarzowych od dnia zawarcia umowy przenoszącej własność na wskazane przez powoda konto bankowe. Z powyższego wynikało, że według umowy stron sporna kwota 120.000 zł stanowiła w istocie część ceny sprzedaży. Podkreślić należy, że w akcie notarialnym strony nie użyły słowa „zadatek”, choć w ocenie Sądu gdy strony mają zamiar nadać wpłaconej kwocie znaczenie i skutki prawne danego zadatku to zwyczajowo wprost używają w akcie notarialnym tego rodzaju sformułowania. W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca, w związku z czym należało uznać, że wolą stron było nadanie spornej kwocie jako części ceny sprzedaży wyłącznie charakteru zaliczki. Jak słusznie bowiem wskazywał pełnomocnik powoda, zaliczka to innymi słowy kwota pieniędzy wpłacona na poczet ceny przez jednego z kontrahentów.

Do takich samych wniosków prowadziła także wykładnia oświadczeń woli stron złożonych już po zawarciu warunkowej umowy sprzedaży. W treści pokwitowania z dnia 15 lipca 2009 r. (k.12) użyto sformułowania, że wręczono pełnomocnikowi pozwanego kwotę 120.000 zł "tytułem zapłaty części ceny z warunkowej umowy sprzedaży". Podobnie w wezwaniu z dnia 28 lipca 2009 r. (k. 46) pełnomocnik pozwanego użył sformułowania „suma 120.000 zł zapłacona przez pana na poczet ceny sprzedaży”.

Niezależnie od powyższego Sąd miał na uwadze, że analiza zachowania pozwanego w związku z odstąpieniem przez niego od umowy sprzedaży wskazywała, że nie traktował on wówczas spornej kwoty jako zadatku. Sąd stwierdził, że w dniu 15 września 2009 r., po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu wyznaczonego powodowi, pozwany odstąpił od warunkowej umowy sprzedaży zawartej z pozwanym w dniu 28 maja 2009r. powołując się na niewypełnienie przez powoda zobowiązań zawartych w tej umowie dotyczących zdeponowania części środków pieniężnych na rachunku depozytowym notariusza. Istotnym w sprawie było, że podstawą odstąpienia od w/w umowy, co wynika z treści aktu notarialnego (k. 42-45) był **art. 491 § 1 k.c.** W ocenie Sądu, pośrednio również wskazywało to, że pozwany traktował wówczas wpłaconą przez powoda kwotę wyłącznie jako zaliczkę. Gdyby bowiem pozwany potraktował powyższą kwotę jako zadatek, to w takim przypadku należało przyjąć, że podstawą odstąpienia od umowy byłby art. 394 § 1 k.c., który umożliwiał mu rozwiązanie umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego. Pozwany zdecydował się jednak na odstąpienie od umowy na podstawie mniej korzystnego dla niego przepisu zawartego w art. 471 § 1 k.c., który przewidywał obowiązek wyznaczenia powodowi dodatkowego terminu. Z przesłuchania pozwanego oraz zeznań świadków – pracowników biura obrotu nieruchomościami wynikało przy tym, że w związku z wymagalnym i rosnącym zadłużeniem wobec spółki (...), upływ czasu i chęć szybkiego sfinalizowania umowy miała w niniejszej sprawie dla pozwanego niebagatelne znaczenie. Dodać należało, że odstępując od warunkowej umowy sprzedaży, co zostało zaprotokołowane w formie aktu notarialnego, pozwany w żaden sposób nie odniósł się do spornej kwoty i nie oświadczył, że dokonuje jej zatrzymania jako zadatku.

Nadto wskazać należy, że jeden ze skutków zastrzeżenia zadatku, w sytuacji gdy wierzyciel skorzysta z uprawnienia wynikającego z art. 394 § 1 k.c. do odstąpienia od umowy, polega na wyłączeniu ogólnych reguł odpowiedzialności odszkodowawczej i zastąpieniu ich wyłącznym świadczeniem o funkcji **zryczałtowanego odszkodowania**, którego rozmiar wyznaczany jest przez wysokość zadatku. Jeżeli bowiem wierzyciel był stroną otrzymującą przedmiot zadatku, ma prawo go **zachować** i w ten sposób bezpośrednio z tego przedmiotu zaspokoić swój interes, bez konieczności uzyskania tytułu wykonawczego przeciwko dłużnikowi i prowadzenia w stosunku do przedmiotu zadatku postępowania egzekucyjnego. Z analizy akt sprawy tutejszego Sądu o sygn. I C 1547/11 wynikało jednakże, że pozwany zdecydował się na wytoczenie przeciwko M. P. powództwa o zapłatę, którego podstawę stanowił art. 471 k.c., w związku

z niewykonaniem warunkowej umowy sprzedaży z dnia 28 maja 2009 r. W ocenie Sądu, pośrednio także wskazywało to, iż pozwany M. F. (2) wytaczając M. P. taki proces nie traktował wpłaconej na jego rzecz kwoty jako zadatku, a powyższy zarzut został podniesiony przez niego w sprzeciwie od nakazu zapłaty wyłącznie jako element obrony.

Z uwagi na powyższe okoliczności za nieuzasadnione należało uznać stanowisko pozwanego, że wpłacona na jego rzecz przez powoda kwota 120.000 zł stanowiła zadatek. W ocenie Sądu, wykładania oświadczeń woli złożonych przez strony zarówno przy zawieraniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 28 maja 2009 r., jak również już po jej zawarciu prowadziła natomiast do wniosku, że sporna kwota stanowiła jedynie zaliczkę uiszczoną tytułem częściowego spełnienia świadczenia.

Z analizy dowodu w postaci aktu notarialnego z 15 września 2009 r. (k. 8-11) wynikało, że w dniu 15 września 2009 r., na podstawie art. 491 § 1 k.c., pozwany złożył oświadczenie o odstąpieniu od warunkowej umowy sprzedaży zawartej z pozwanym w dniu 28 maja 2009 r. powołując się na niewypełnienie przez powoda zobowiązań zawartych w tej umowie dotyczących zdeponowania części środków pieniężnych na rachunku depozytowym notariusza. W ocenie Sądu z materiału dowodowego zgromadzonego w rozpoznawanej sprawie wynikało, że pozwany zasadnie powoływał się na niewypełnienie przez powoda obowiązków umownych. Bezspornym było, że w terminie zakreślonym w umowie powód nie wpłacił w pełnej wysokości pierwszej raty ceny, jak również uchylał się od zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Za nieprzekonujące należało jednocześnie uznać argumenty powoda, że przystępując do transakcji i zawierając warunkową umowę sprzedaży nie mógł wiedzieć o przyszłym przeznaczeniu działki, w tym o przebiegu przez nią przyszłej drogi gminnej. W ocenie Sądu, przy dochowaniu należytej staranności powód mógł bowiem jeszcze przez zawarciem warunkowej umowy sprzedaży dokonać wnikliwej analizy nieruchomości i stwierdzić, że przez działkę będzie przebiegać droga gminna. Powyższa okoliczność niewątpliwie bowiem wynikała z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który w momencie zawierania umowy z 28 maja 2009 r. był już w bardzo zaawansowanym etapie jego sporządzania. Przy zawieraniu umowy powód korzystał zaś z pomocy profesjonalnych doradców, w tym architekta i prawnika. Z uwagi na powyższe należało uznać, że niewykonanie umowy z dnia 28 maja 2009 r. było skutkiem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosił powód. W konsekwencji należało uznać, że pozwany zasadnie i skutecznie odstąpił od w/w umowy sprzedaży. Dodać należało, że pozwany w dalszym terminie zbył nieruchomość na rzecz innego kontrahenta, a zatem także i z tej przyczyny zawarcie z powodem umowy przenoszącej własność nieruchomości stało się niemożliwe.

W konsekwencji, zgodnie z art. 494 k.c. pozwany obowiązany był zwrócić powodowi otrzymaną od niego zaliczkę w kwocie 120.000 zł. Pozwany jako osoba, która skorzystała z odstąpienia, była bowiem zobowiązana do zwrotu tego wszystkiego, co otrzymała od drugiej strony. Nie mogła przy tym powoływać się na art. 409 k.c. i zarzucać, że nie była już wzbogacona (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 7 marca 2001 r., I ACa 512/00, PG 2002, nr 5, s. 50; wyrok SN z dnia 26 marca 2002 r., II CKN 806/99, niepubl.; wyrok SN z dnia 27 września 2005 r., V CK 165/05, niepubl.; W. Popiołek (w:) Kodeks..., s. 99; A. Rembieliński (w:) Kodeks..., s. 493; W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian, Zobowiązania..., s. 337; K. Zagrobelny (w:) Kodeks..., s. 886).

Mając na uwadze powyższe Sąd uwzględnił w całości powództwo i zasądził od pozwanego M. F. (1) na rzecz powoda M. P. kwotę 120.000 zł tytułem należności głównej, o czym orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Rozstrzygnięcie co do odsetek Sąd wydał w oparciu o art. 455 k.c. i art. 481 k.c. Termin wymagalności świadczenia wynikał z pisma z dnia 9 listopada 2009 r. (k. 13), skutecznie doręczonego pozwanemu w dniu 18 listopada 2009 r., w którym powód wezwał pozwanego do zwrotu świadczenia w terminie 7 dni. Powyższy termin do zwrotu kwoty 120.000 zł upłynął bezskutecznie w dniu 25 listopada 2009 r., a zatem od dnia następnego, tj. 26 listopada 2011 r. pozwany pozostawał w zwłoce z zapłatą tej kwoty, co uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych od tej daty. Z uwagi na powyższe o roszczeniu odsetkowym orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu zawartego w punkcie II wyroku stanowił przepis art. 98 k.p.c. Na zasądzone od pozwanego na rzecz powoda koszty procesu złożyła się opłata sądowa od pozwu w kwocie 6.000 zł.