

Sygn. akt I C 1477/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny
wskładzie:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Aneta Łokaj

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko M. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. K. na rzecz powódki J. W. kwotę 315 000 zł (trzysta piętnaście tysięcy zł) z ustawowymi odsetkami od dnia 28 marca 2012 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego M. K. na rzecz powódki J. W. kwotę 22 967 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 1477/12

UZASADNIENIE

Powódka J. W. domagała się zasądzenia od pozwanego M. K. kwoty 315.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 marca 2012 r. oraz wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powódka podniosła, w dniu 7 sierpnia 2008r. r. zawarła z pozwanym i P. W. przedwstępną umowę sprzedaży udziałów wynoszących 1/4 w zabudowanej nieruchomości, składającej się z działki nr (...), położonej przy ul. (...) we W.. Pozwany zobowiązał się sprzedać powódce i P. W. udziały po 1/4 każdemu z nich w wyżej opisanej nieruchomości. Cena sprzedaży wynosić miała łącznie 1.200.000 zł, po 600.000 zł za udział w wysokości 1/4 części. Powódka i P. W. zapłacili pozwanemu przed podpisaniem umowy, zadatek w łącznej wysokości 285.000 zł, po 142.500 zł każdy z nich, co pozwany potwierdził w powyższej umowie. Pozostała część ceny sprzedaży w łącznej kwocie 915.000 zł, tj. po 457.500 zł za każdą część udziału miała zostać zapłacona w ciągu 5 dni roboczych, przelewami dokonanymi w dniu podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży. Przyrzeczona umowa sprzedaży miała zostać zawarta najpóźniej w terminie do dnia 15 września 2008r.

Powódka wyjaśniła również, że zamiarem stron umowy było wspólne przeprowadzenie na nieruchomości objętej umową przedwstępną sprzedaży, inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej. Projekt wykonawczy inwestycji przygotowany został przez Biuro „(...)” z siedzibą we W.. Zgodnie z umową stron, za zapłacony zadatek w wysokości 285.000 zł pozwany zobowiązał się do wyburzenia istniejącego budynku i wybudowania stanu „0” planowanych nowych budynków wg projektu. Po zawarciu umowy przyrzeczonej, strony finansując prace budowlane z zapłaconej przez powódkę i P. W. pozostałej do zapłaty

ceny sprzedaży, zamierzały kontynuować budowę zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej.

Powódka twierdziła przy tym, że w dacie zawarcia umowy przyrzeczonej nie stwierdziła rozpoczęcia żadnych robót inwestycyjnych przez pozwanego. Pozwany ani nie wyburzył istniejącego budynku, ani tym bardziej nie rozpoczął budowy nowych budynków. Co więcej, w dacie planowanego zawarcia umowy przyrzeczonej, pozwany odmówił zawarcia tej umowy. Pozwany nie zaproponował powódce przystąpienia do umowy przyrzeczonej, nie przedstawił projektu takiej umowy. Swoje zaniechanie tłumaczył on brakiem środków finansowych na kontynuowanie budowy. Powódka podniosła, że pozwany uzależniał zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży od dokonania przez nią i P. W. dalszych wpłat na poczet kupna części udziału w nieruchomości pomimo, że - zgodnie z postanowieniami umowy - nabywcy nie byli do tego zobowiązani. Pozwany podtrzymywał, że do rozpoczęcia prac budowlanych, konieczne jest zapłacenie reszty ceny sprzedaży części udziału, albowiem kwota, którą on otrzymał tytułem zadatku jest niewystarczająca do rozpoczęcia robót. Wielokrotnie telefonował on do powódki w tej sprawie, sugerując jej, żeby zaciągnęła na ten cel pożyczkę, bo tylko po dokonaniu dalszych wpłat możliwe miało być kontynuowanie inwestycji.

Powódka twierdziła, iż pozwany będąc świadomym, iż zarówno ona, jak i P. W. zapłacili już kwotę zadatku i są „przywiązani” do niego z uwagi na zainwestowane w projekt pieniądze, wymuszał na nich dalsze wpłaty na poczet ceny sprzedaży, uzależniając od ich dokonania zawarcie umowy przyrzeczonej. Powódka znajdowała się pod przymusem. Powzięła przy tym wiedzę, iż pozwany wydał pieniądze zapłacone na poczet zadatku na inne cele niż inwestycja przy ul. (...). Pozwany odmawiał zawarcia umowy przyrzeczonej, wywołując u niej obawę, iż inwestycja nie rozpocznie się z powodu braku finansowania. Pozwany twierdził, iż konieczne jest znalezienie trzeciego, strategicznego inwestora.

W obawie przed utratą zapłaconego zadatku, powódka przymuszona wskazanymi powyżej okolicznościami natury ekonomicznej, zgodziła się zapłacić pozwanemu dalszą zaliczkę na poczet ceny sprzedaży - część ceny w kwocie 315.000 zł. W zamiarze zawarcia umowy przyrzeczonej i realizacji zaplanowanej inwestycji, powódka ulegając namowom pozwanego, będąc przymuszona sytuacją ekonomiczną i postępowaniem pozwanego, który uzależniał zawarcie umowy przyrzeczonej od dalszych wpłat, obok zadatku zapłaciła pozwanemu - (jak określiła w przelewach) tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży udziałów łączną kwotę 315.000 zł. Przelewy dokonane zostały w dniach: 22.09.2008 r. kwota 90.000 zł, 01.10.2008 r. kwota 180.000 zł, 13.10.2008 r. kwota 45.000 zł.

Powódka organizowała też spotkania z inwestorami, które jedynie z winy M. K. nie skutkowały zawarciem umowy o roboty budowlane. Uczestnikiem rozmów inwestorskich był m.in. J. S. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) z siedzibą w O., której przedmiotem jest m.in. wykonywanie robót budowlanych, i który miał być wykonawcą robót inwestycyjnych. Pozwany nie dopuścił do inwestycji żadnego nowego inwestora, niemniej nadal oczekiwał od powódki dalszych wpłat.

Pomimo wpłaty kwoty 315.000 zł i składanych deklaracji, pozwany nie przystąpił do zawarcia umowy przyrzeczonej, a kwotę 315.000 zł, ponownie przeznaczył na inne cele, niż inwestycja przy ul. (...) we W.. Postępowanie pozwanego pozwoliło powódce zrozumieć, iż postępuje on wobec powódki i P. W. nieuczciwie i wykorzystuje ich położenie do uzyskania od nich kolejnych wpłat.

Powódka zaniechała dalszych wpłat na poczet ceny, pomimo dalszego przymusu pozwanego i perspektywy utraty wpłaconych kwot w obawie poniesienia dalszych strat.

Wpłata przez powódkę kwoty 315.000 zł nastąpiła z zastrzeżeniem zwrotu. Wiele razy pomiędzy stronami odbywały się rozmowy o dacie zwrotu przez pozwanego zapłaconych przez powódkę kwot tytułem ceny.

Powódka podniosła, że na poczet ceny sprzedaży udziału zapłaciła pozwanemu w sumie 457.500 zł (zaliczka - 315.000 zł i zadatek - 142.500 zł). Przedmiotowym pozwem powódka dochodzi od pozwanego zapłaty kwoty 315.000 zł wpłaconej pozwanemu tytułem zaliczki.

Podkreślenia wymaga również fakt, że pozwany zamieszkuje w budynku przy ul. (...) we W., który zgodnie z ustaleniami stron i przygotowanym projektem inwestycyjnym miał zostać wyburzony. Okoliczność ta utwierdza powódkę w przekonaniu, że pozwany - po tym jak otrzymane od powódki środki pieniężne na rozpoczęcie inwestycji w łącznej kwocie 457.500 zł przeznaczył na inne cele niż zaplanowana inwestycja - nie miał zamiaru wywiązać się z zawartej z powódką umowy, nie miał zamiaru zawarcia umowy przyrzeczonej i tylko wykorzystywał położenie powódki i P. W. do tego, aby uzyskać od nich kolejne wpłaty.

Mając na uwadze, że pozwany w żadnym zakresie nie przystąpił do rozpoczęcia planowanej inwestycji, albowiem nie została przeprowadzona rozbiórka budynku położonego przy ul. (...), jak również nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży udziału w nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) we W., powódka w zamiarze pozasądowego zakończenia sporu, skierowała do pozwanego w dniu 6 marca 2012 r. wezwanie do dobrowolnego spełnienia świadczenia i zapłaty na jej rzecz powódki kwoty 315.000 zł, zakreślając 14 - dniowy termin płatności. Pozwany odebrał wezwanie do zapłaty w dniu 13 marca 2012 r., jednakże nie uregulował istniejącego po jego stronie zobowiązania do zwrotu zaliczki w wysokości 315.000 zł.

Wobec bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego pozwanemu do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, powódka w dniu 15 maja 2012 r. odstąpiła od przedwstępnej umowy sprzedaży. Na skutek odstąpienia pozwany jest zobowiązany do zwrotu zapłaconego zadatku oraz zaliczki. Wobec zaniechania przez pozwanego zapłaty, pozwany jest obecnie bezpodstawnie wzbogacony o kwotę stanowiącą przedmiot roszczenia.

Nakazem zapłaty z dnia 1 sierpnia 2012r. w postępowaniu upominawczym (sygn. akt I Nc 458/12) Sąd uwzględnił powództwo w całości, nakazując pozwanemu, aby zapłacił powódce kwotę 315.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 28 marca 2012r. i kosztami procesu w kwocie 11.155 zł w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu lub wniósł w tym terminie sprzeciw (k. 70).

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwany M. K. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych (k.75-77).

Przyznał, że strony zawarły umowę przedwstępną mocą której zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości za cenę 600.000 zł. i na poczet tej ceny powódka uiszcza już kwotę 315.000 zł. Zaprzeczył jednak, że był wzywany przez powódkę do zawarcia umowy sprzedaży. Twierdził, że zawsze gotów był tę umowę zawrzeć i jest gotowy uczynić to nawet dzisiaj.

Tym samym, zdaniem pozwanego nie można zarzucić mu, że uchylał się on od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Zarzucił, że powódka nie udowodniła twierdzenia, że nie wykonał on umowy przedwstępnej z przyczyn leżących po jego stronie. A skoro tak, to próżno szukać podstawy prawnej upoważniającej powódkę do odstąpienia od umowy. Brak takiej podstawy prawnej oznacza, iż oświadczenie powódki o odstąpieniu jest całkowicie bezskuteczne, co w konsekwencji oznacza, iż umowa przedwstępna zobowiązująca obie strony do zawarcia umowy przyrzeczonej nadal istnieje i obowiązuje.

Jeżeli zatem taka umowa istnieje, to brak jest w konsekwencji jakichkolwiek podstaw prawnych do tego by pozwany miał zwracać powódce uiszczoną przez nią cenę w formie zaliczki.

Na marginesie pozwany podniósł, że zużył pieniądze przekazane mu przez powódkę, twierdząc, że nie musiał się liczyć z obowiązkiem ich zwrotu. Umowa sprzedaży powinna być bowiem zawarta i nie było i nie ma żadnych przeszkód do jej zawarcia. Wciąż więc istnieje podstawa prawna do zaliczania w/w kwoty 315.000 zł. na poczet ceny.

Zdaniem pozwanego, żadne prawo nie zezwala stronom umowy bez podstawy prawnej do jednostronnego modyfikowania wcześniej zaciągniętych zobowiązań. Jeżeli zatem ktoś komuś uiszcza należności na poczet ukształtowanych przez obie strony zobowiązań, to niby dlaczego ma dojść do ich zmiany tylko dlatego, że jedna strona stosunku zobowiązaniowego zmieniła zdanie. A tak jest w niniejszej sprawie. To przecież powódka, a nie pozwany, co

sama przyznaje, zmieniła zdanie i przestała być zainteresowana zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży. Innymi słowy, to powódka nie wykonywała zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej, a nie pozwany.

W piśmie procesowym z dnia 1 października 2012r. powódka podtrzymała żądanie oraz twierdzenia przytoczone na jego poparcie (k.83-86).

Podniosła, że zaliczki wpłacone przez nią na poczet ceny zakupu udziału w nieruchomości, której miała dotyczyć umowa przyrzeczona, nie zostały przez nią zapłacone na podstawie zawartej między stronami umowy przedwstępnej. W samej umowie przedwstępnej powódka zobowiązała się bowiem jedynie do zapłaty zadatku, którego nie dotyczy żądanie dochodzone w niniejszej sprawie. Zważywszy na charakter żądania i bezsporną między stronami okoliczność, że do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nie doszło, bez znaczenia dla sprawy jest kwestia skuteczności odstąpienia przez powódkę od umowy przedwstępnej. Skoro zaś do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło, powódka która wpłaciła na jej poczet zaliczkę, pozostaje osobą zubożoną, uprawnioną do otrzymania zwrotu zapłaconej sumy. Wszystkie twierdzenia podane przez powódkę w pozwie ukazują natomiast szerszy kontekst sprawy i mają znaczenie o tyle, że wynika z nich, iż pozwany powinien być liczyć się z obowiązkiem zwrotu tej kwoty. Nie są zaś wiarygodne jego twierdzenia, że w dalszym ciągu jest w stanie zawrzeć z powódką umowę przyrzoną.

Powódka zarzuciła, że nie jest zasadny zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego w sprzeciwie. Wskazany w art. 390 § 3 kc. termin przedawnienia nie odnosi się bowiem do roszczenia, którego powódka dochodzi w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 7 sierpnia 2008r. J. W. i P. W. zawarli z M. K., w formie aktu notarialnego, przedwstępną umowę sprzedaży, w której M. K. zobowiązał się sprzedać J. W. i P. W. udziały po 1/4 każdemu z nich w zabudowanej nieruchomości składającej się z działki nr (...), o powierzchni 0,2490 ha, położonej we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą (...).

Strony uzgodniły, że cena sprzedaży wynosić będzie łącznie 1.200.000 zł, po 600.000 zł za udział w wysokości 1/4 części. J. W. i P. W. oświadczyli w umowie, że tytułem zadatku z konsekwencjami wynikającymi z art. 394 kc. zapłacili przed podpisaniem aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży kwotę 285.000 zł, po 142.500 zł, co M. K. potwierdził. Pozostała część ceny sprzedaży w łącznej kwocie 915.000 zł, tj. po 457.500 zł za każdy udział, miała zostać zapłacona w ciągu pięciu dni roboczych przelewami dokonanymi w dniu podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Zgodnie z § 6 umowy przedwstępnej, przyrzeczona umowa sprzedaży miała zostać zawarta w terminie do dnia 15 września 2008r.

(dowód: przedwstępna umowa sprzedaży – akt notarialny rep.A nr(...), k. 13-18);

Powódka zamierzała wspólnie z P. W. i pozwanym na terenie nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. zrealizować inwestycję w zakresie budowy zespołu domów jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej. Na zlecenie spółki (...) Sp. z o.o. we W. w dniu 18 lutego 2008r. sporządzony został projekt wykonawczy. Zgodnie z ustnymi ustaleniami stron, za zapłacony zadatek pozwany miał wyburzyć istniejący na terenie nieruchomości budynek i wybudować budynki do stanu „0”. Po zawarciu umowy przyrzeczonej, strony zamierzały realizować inwestycję wspólnie z środków pochodzących z zapłaconej przez powódkę i P. W. pozostałej części ceny sprzedaży.

Pozwany nie rozpoczął inwestycji do dnia ustalonego jako termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Twierdził, że oczekuje na dogodny moment na rynku, który umożliwi mu zwiększenie jej opłacalności. Powódka liczyła, że inwestycja zostanie zrealizowana. Próbowła znaleźć wykonawców. Pozwany unikał podjęcia decyzji co do wyboru wykonawców i rozpoczęcia budowy. Pozwany informował powódkę, że środki uzyskane z zadatku przeznaczył na inne cele i domagał się zapłaty reszty ceny w celu rozpoczęcia pracy. Powódka w celu uzyskania przez pozwanego źródeł finansowania inwestycji zapłaciła na jego rzecz dalszą kwotę jako zaliczkę na poczet ceny sprzedaży. Poszukiwano też dodatkowego inwestora, co miało umożliwić rozpoczęcie robót budowlanych.

(dowody: - zeznania świadka J. S., protokół elektroniczny rozprawy w dniu 12.02.2013r., 00:05:08

- zeznania świadka P. W., protokół elektroniczny rozprawy w dniu 12.02.2013r., 00:03:49

- projekt wykonawczy, k. 19-88

- przesłuchanie J. W. w charakterze strony, protokół elektroniczny rozprawy w dniu 12.02.2013r., 00:13:43);

W dniach: 22 września 2008r., 1 i 13 października 2008r. powódka zapłaciła pozwanemu łącznie sumę 315.000 zł tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży udziału w nieruchomości przy ul. (...) we W..

(dowody: potwierdzenia wykonania przelewu, k.59-61);

Żadne prace budowlane na terenie nieruchomości przy ul. (...) nie zostały wykonane. Powódka utraciła zaufanie do pozwanego i nie widzi już możliwości wspólnego realizowania inwestycji.

(dowód: - przesłuchanie J. W. w charakterze strony, protokół elektroniczny rozprawy w dniu 12.02.2013r., 00:13:43);

W piśmie z dnia 1 marca 2012r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 315.000 zł na wskazany rachunek bankowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania. Podała, że domaga się zwrotu kwoty uiszczonej przez nią tytułem zaliczki na poczet ceny umowy sprzedaży udziału w nieruchomości przy ul. (...) we W., w związku z niezawarciem tej umowy w terminie uzgodnionym w umowie przedwstępnej z dnia 7 sierpnia 2008r.

Wezwanie do zapłaty zostało pozwanemu doręczone w dniu 13 marca 2012r.

(dowody: pismo pełnomocnika powódki z 1.03.2012r. z dowodem doręczenia, k.62-63);

W dniu 15 maja 2012r. J. W. i P. W. złożyli w formie aktu notarialnego oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 7 sierpnia 2008r.

Oświadczenie to zostało pozwanemu doręczone w dniu 18 maja 2012r.

(dowody: pismo pełnomocnika powódki z 15.05.2012r., oświadczenie o odstąpieniu, potwierdzenie odbioru, k.64-68);

Sąd zważył, co następuje

Powództwo jako zasadne należało uwzględnić w całości.

W sprawie bezsporne było to, że w dniu 7 sierpnia 2008r. powódka zawarła z pozwanym przedwstępną umowę sprzedaży, w której zobowiązał się on zawrzeć z nią najpóźniej do 15 września 2008r. przyrzeczoną umowę sprzedaży wynoszącego 1/4 udziału w prawie własności nieruchomości położonej przy ul. (...) we W., za cenę 600.000 zł. Powódka natomiast zobowiązała się nabyć ten udział, zapłacić po zawarciu umowy przyrzeczonej uzgodnioną cenę sprzedaży, z czego kwota 142.500 zł została przez nią zapłacona pozwanemu już przy zawarciu umowy przedwstępnej tytułem zadatku. Bezsporne było również to, że powyższy termin zawarcia umowy przyrzeczonej upłynął bezskutecznie.

Natomiast, jak wynika z dołączonych do pozwu dowodów wpłaty, już po tym terminie, powódka zapłaciła pozwanemu łącznie kwotę 315.000 zł tytułem zaliczki na poczet ceny, licząc, że dojdzie do rozpoczęcia inwestycji, jaką strony zamierzały wspólnie zrealizować. Powódka domagała się zatem w niniejszej sprawie - z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia - zwrotu tej kwoty, wobec niezawarcia umowy przyrzeczonej.

Na podstawie zeznań świadków J. S. i P. W., a także – posiłkowo – na podstawie zeznań J. W. przesłuchiwanej w charakterze strony w trybie art. 299 kpc., Sąd ustalił okoliczności dotyczące wzajemnych uzgodnień stron dotyczących inwestycji polegającej na wybudowaniu na terenie nieruchomości przy ul. (...) we W. zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej i przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu, zeznaniom tym, stanowiącym szczegółową, spójną i wzajemnie uzupełniającą się relację przebiegu tej współpracy, należało w całości dać wiarę.

Zastrzec należy, że Sąd dopuścił dowód z zeznań świadka P. W. jedynie na okoliczność przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej (zob. postanowienie dowodowe na rozprawie w dniu 23 maja 2013r., protokół skrócony, k. 121). Pozostałe fakty, jakie na wniosek powódki miały zostać potwierdzone zeznaniami świadka, a które wskazane zostały w piśmie procesowym z dnia 9 stycznia 2013r., k.92), nie były między stronami sporne, zostały już dostatecznie wyjaśnione zgodnie z twierdzeniami powódki lub nie miały dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia. Tym samym, w pozostałej części Sąd oddalił wniosek dowodowy o przeprowadzenie dowodu z zeznań tego świadka (art. 217 § 3 kpc., art. 227 kpc. i art. 229 kpc.).

Sąd pominął natomiast dowód z przesłuchania M. K. w charakterze strony wobec tego, że pozwany – wezwany prawidłowo na rozprawę w dniu 23 maja 2013r. – nie stawiał się na przesłuchanie (art. 302 § 1 zdanie drugie kpc.).

Na podstawie art. 207 § 6 kpc. Sąd oddalił wnioski dowodowe powoda złożone w piśmie procesowym z dnia 22 maja 2013r. (k.116-120), pomijając tym samym dowód z wydruku wiadomości e-mail z dnia 9 kwietnia 2010r. z załącznikiem, na okoliczności podane w tymże piśmie procesowym.

Jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, zobowiązanie powódki wynikające z umowy przedwstępnej obejmowało jedynie jej obowiązek zapłaty 142.500 zł tytułem zadatku. Po zawarciu umowy przyrzeczonej kwota uiszczona z tego tytułu miała zostać zaliczona na poczet ceny sprzedaży. Pozostała część ceny za nabywany udział, tj. 457.500 zł miała zostać zapłacona w ciągu pięciu dni roboczych przelewami dokonanymi w dniu podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży (zob. § 5 przedwstępnej umowy sprzedaży, k.15). Strony uzgodniły, że przyrzeczona umowa sprzedaży będzie zawarta najpóźniej do dnia 15 września 2008r. Pozwany zaś nie przeczył temu, że w tym terminie do zawarcia umowy nie doszło.

Sąd zważył, że w obrocie cywilnoprawnym w przypadku umów przedwstępnych, często zdarza się, że jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej – najczęściej już przy zawarciu umowy przedwstępnej – strona, która ma nabyć rzecz, płaci drugiej stronie określoną kwotę stanowiącą część (a czasami wręcz całość) uzgodnionej ceny sprzedaży. Zwykle – zgodnie z wolą stron wyrażoną w umowie lub na skutek wykładni ich oświadczeń (art. 65 § 1 kc.) – stanowi ona zadatek w rozumieniu art. 394 § 1 kc. i ze skutkami określonego w tym przepisie. W wielu przypadkach jednak – nawet w braku wyraźnego uzgodnienia umownego – prawidłowa wykładania woli stron prowadzi do uznania tej kwoty za zaliczkę na poczet ceny z przyrzeczonej ceny sprzedaży.

Zdaniem Sądu, w taki właśnie sposób należało potraktować sumę 315.000 zł wpłaconą przez powódkę pozwanemu już po upływie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Jak już zostało powiedziane, obowiązek powódki zapłaty tej kwoty nie był objęty jej zobowiązaniem wynikającym z umowy przedwstępnej. Poza tym, została ona zapłacona już po upływie terminu, w którym miała zostać zawarta umowa przyrzeczona. Pozwany zwlekał wówczas z rozpoczęciem inwestycji, którą strony zamierzały wspólnie realizować na nieruchomości przy ul. (...) we W., twierdząc między innymi, że nie posiada na ten cel środków. Powódka licząc natomiast na to, że budowa zostanie rozpoczęta, dokonała zapłaty tej kwoty na poczet przyszłej ceny sprzedaży, skoro zakładała, że do zawarcia umowy przyrzeczonej dojdzie (o czym pozwany również ją zapewniał).

Sąd zważył, że w przypadku zapłaty określonej sumy na poczet ceny sprzedaży – której obowiązek zapłaty miał wynikać dopiero z umowy przyrzeczonej – następuje częściowe spełnienie świadczenia przed powstaniem zobowiązania opiewającego na to świadczenie. Nie ulega wątpliwości, że w razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, uiszczona przez powódkę kwota podlegałaby zarachowaniu na poczet ustalonej ceny, a więc stałaby się świadczeniem

definitywnym. Jeżeli natomiast nie nastąpiło 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 (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, z dnia 25 marca 2004 r., II CK; 116/03, "Izba Cywilna" 2004, nr 10, s. 33 i z dnia 12 stycznia 2006 r., II CK 342/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 170). Jest tak bez względu na przyczynę niezawarcia przyrzeczonej umowy, a więc czy stanowiło ją nieziszczenie się warunku zawieszającego, pod którym została zawarta umowa przedwstępna, skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które nie ponosi ona odpowiedzialności (art. 471 in fine k.c. w zw. z art. 472 k.c.), lub niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które ponosi ona odpowiedzialność (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007r., III CZP 3/2007, OSNC 2008/2, poz. 15).

W świetle tego, co zostało powiedziane wyżej, nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy pozwany jest gotów w dalszym ciągu zawrzeć z powódką przyrzeczoną umowę sprzedaży. Nie był tym samym skuteczny podnoszony w sprzecznie od nakazu zapłaty zarzut, że powódka nie udowodniła, że pozwany nie wykonał umowy przedwstępnej z przyczyn leżących po jego stronie. Należy wyraźnie podkreślić, że przedmiotem niniejszego postępowania nie są roszczenia powódki związane z odstąpieniem od umowy przedwstępnej. Pomimo tego, że powódka powołała ten fakt w pozwie, swoje roszczenie wywiodła z przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, domagając się na tej podstawie zwrotu zaliczki uiszczony na poczet ceny. Skoro zaś z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że świadczenie polegające na zapłacie kwoty 315.000 zł nie było objęte umową przedwstępna, to bez znaczenia dla rozpoznawanej sprawy ma kwestia skuteczności odstąpienia od tej umowy. Jak bowiem wynika z art. 494 kc., strona która odstępuje od umowy wzajemnej (tutaj należy zasygnalizować, że zawarta przez strony umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną) może domagać się zwrotu tego co świadczyła drugiej stronie. Jeżeli zaś powódka nie była zobowiązana na podstawie umowy przedwstępnej do zapłaty kwoty 315.000 zł zaliczki, to żądanie zwrotu tej kwoty nie może być oceniane w świetle zasady wyrażonej w art. 494 kc.

Przy czym Sąd miał na uwadze poglądy wyrażane w orzecznictwie, że określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym lecz terminem spełnienia świadczenia. Jeżeli umowa przedwstępna spełnia warunki konieczne dla ważności umowy przyrzeczonej, upływ określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do jej zawarcia, lecz przeciwnie z chwilą nadejścia terminu umowy przyrzeczonej wymagalne staje się roszczenie osoby uprawnionej o zawarcie umowy przyrzeczonej (m.in. wyrok SN z 27 grudnia 2000 r. II CKN 707/98, OSP 2000, nr 10, poz. 147). Odrębną kwestią jest natomiast zasadność takiego roszczenia. Zdaniem Sądu, pogląd ten nie czyni bezzasadnym roszczenia powódki o zwrot kwoty uiszczony jako zaliczka na poczet ceny sprzedaży, w sytuacji gdy bezsporne jest, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Oceny tej nie zmienia nawet to, że powódka nie wzywała pozwanego do wykonania jego zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej. Nie można bowiem pominąć szerszego kontekstu sprawy, z którego wynika, że zasadniczym celem inwestycyjnym powódki było realizowanie na terenie nieruchomości inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej. Działania powódki były nakierowane na osiągnięcie tego celu, do czego zmierzała ona między innymi wpłacając pozwanemu zaliczkę. Kwestia uregulowania prawnorzecowego tytułu do nieruchomości miała dla niej znaczenie wtórne. Ostatecznie jednak powódka utraciła zaufanie do pozwanego. Nie można zatem uznać za usprawiedliwionych twierdzeń pozwanego, że w dalszym ciągu jest on gotów zawrzeć z powódką umowę przyrzeczoną. Nie można również pominąć tego, że roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej przedawniło się z upływem roku od dnia, w którym umowa miała być zawarta, to jest z dniem 16 września 2009r. Słusznie zatem powódka domaga się obecnie zwrotu zaliczki i ewentualna gotowość pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej (co w ocenie Sądu należy ocenić jedynie jako element przyjętej w niniejszym postępowaniu linii obrony) nie czyni bezzasadnym powództwa o to roszczenie.

Ponadto, nie sposób zgodzić się z pozwanym, że powództwo jest bezzasadne, bowiem zużył on korzyść w taki sposób, że nie jest już wzbogacony (art. 409 kc.). Sąd podziela bowiem pogląd, że w przypadku obowiązku zwrotu świadczenia polegającego na zapłacie określonej sumy na poczet ceny sprzedaży, gdy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, powinno być ono zwrócone w pełnym zakresie, tj. bez możliwości ograniczenia jego wysokości na podstawie art. 409

kc. Jak wyjaśniono w 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 że w tego rodzaju przypadkach świadczenie staje się nienależne dopiero z chwilą, w której ostatecznie okaże się, iż zamierzony jego cel nie został osiągnięty, wzbogacony powinien się liczyć z obowiązkiem jego zwrotu już od chwili otrzymania go. Przemawia za tym specyfika tego rodzaju świadczeń nienależnych; ten, kto je otrzymał, wie, że zobowiązanie, do którego wykonania ono zmierza, jeszcze nie powstało (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007r., III CZP 3/2007, OSNC 2008/2, poz. 15).

Sąd stwierdził, że zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego z ostrożności procesowej, również nie był zasadny. Jak bowiem wyjaśnił Sąd Najwyższy w cytowanej już uchwale z dnia 8 marca 2007r. (III CZP 3/2007, OSNC 2008/2, poz. 15), 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 z upływem terminu ogólnego przewidzianego w art. 118 k.c. Roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej nie wchodzi bowiem 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. k.c.). Umowa przedwstępna pozostaje w związku z tym zdarzeniem tylko o tyle, o ile niedojście do skutku umowy przyrzeczonej przesądza nienależny charakter świadczenia spełnionego na poczet wykonania umowy przyrzeczonej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03).

Ze względu na powyższe, na podstawie art. 410 § 2 kc. w punkcie I wyroku Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 315.000 zł, przy czym podstawę rozstrzygnięcia o odsetkach stanowił art. 481 kc. w zw. z art. 455 kc.

W punkcie II wyroku Sąd orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 98 § 1 kc. w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2013r., poz. 490).

Zarządzenie

1. odnotować;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron;
3. kal. 14 dni.