

**Sygn. akt I C 2366/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

14 listopada 2014 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Ewelina Kiałka

po rozpoznaniu na rozprawie 06 listopada 2014 roku we Wrocławiu

sprawy z powództwa G. Ś.

przeciwko Z. A.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego Z. A. na rzecz powoda G. Ś. kwotę 80.000 zł (osiemdziesiąt tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od 27 lipca 2013 roku do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.617 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 2366/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z 17 grudnia 2013 powód G. Ś. domagał się od pozwanego Z. A. kwoty 80.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 22 stycznia 2013 oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając, podał, że 22 stycznia 2013 strony zawarły umowę przedwstępną, która zobowiązywała pozwanego do zawarcia z powodem w terminie do 30 maja 2013 umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej, składającej się z działki numer (...), o powierzchni 0,5956 ha za cenę 145.000 zł. Przy zawarciu umowy, powód zapłacił pozwanemu zadatek w wysokości 80.000 zł. W związku z niewywiązaniem się przez pozwanego z obowiązku terminowego zawarcia umowy przyrzeczonej, powód pismem z 16 lipca 2013 odstąpił o umowy, wzywając jednocześnie pozwanego do zapłaty kwoty 80.000 zł. Powód następnie powziął wiadomość, że pozwany nie jest właścicielem działki numer (...), zaś współwłaścicielem w udziale wynoszącym 1/2 działki numer (...). Zatem pozwany w ogóle nie był uprawniony do zawarcia umowy i z tej prawdopodobnie przyczyny uchylał się od zawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie powoda, w pierwszej kolejności, zawarta przez strony umowa była nieważna wobec niewskazania przedmiotu umowy. Dalej powód twierdził, że umowa ta była nieważna, również z tego względu, że była umową o świadczenie niemożliwe. Jako kolejną podstawę prawną, w przypadku niezaakceptowania przez Sąd wcześniejszych, powód wskazał bezpodstawne uchylanie się przez pozwanego od zwrotu kwoty zadatku, w sytuacji gdy do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z wyłącznej winy pozwanego. Nadto powód zarzucał, że ustalony w umowie zadatek, zastrzeżony został w rażąco wygórowanej wysokości, co czyni to postanowienie nieważnym.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, ewentualnie o zobowiązanie powoda do złożenia oświadczenia woli o treści i zakresie opisanym w odpowiedzi na pozew. Uzasadniając swoje zarzuty, pozwany podał, że po raz pierwszy strony spotkały się we wrześniu 2012 i już wówczas pozwany poinformował powoda, iż współwłaścicielem działki jest wraz z siostrą. Nadto wskazał, że jeżeli powód nie jest zainteresowany zakupem nieruchomości w całości, wówczas koniecznym będzie dokonanie podziału działki. 10 października 2012 strony zawarły pierwszą umowę przedwstępną działki numer (...)położonej w C.. Powód oświadczył, że nie jest zainteresowany zakupem całej działki, w związku z czym pozwany wraz z siostrą wystąpili do Wójta Gminy C.o wszczęcie postępowania administracyjnego w przedmiocie jej podziału. Powód o toku tego postępowania był informowany, a w związku z jego kontynuowaniem, strony zawarły kolejną umowę przedwstępną z terminem zawarcia umowy przyrzeczonej na 30 maja 2013. Termin ten nie został zachowany. Postępowanie administracyjne nie zakończyło się do tego czasu, mimo zatrudnienia przez pozwanego kancelarii prawnej. Pozwany podał dalej, że 03 czerwca 2013 powód oświadczył pozwanemu, że nie dysponuje środkami pieniężnymi na dokonanie wpłaty kwoty 65.000 zł i nadal jest zainteresowany zakupem działki. Pozwany pismem z 08 kwietnia 2014 powiadomił powoda o zakończeniu postępowania administracyjnego (wydanie ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości na działki numer (...)) i zapewnił o gotowości zawarcia umowy sprzedaży. W odpowiedzi powód wyraził zainteresowanie zakupem działki, jednakże za cenę niższą o 20.000 zł. Pozwany potwierdził nadto wolę zawarcia umowy, za ustaloną cenę 145.000 zł.

Na rozprawie 20 maja 2014 pełnomocnik pozwanego oświadczył, że wniosek zawarty w punkcie 5. odpowiedzi na pozew nie stanowi pozwu wzajemnego, a propozycję ugodowego zakończenia postępowania.

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:***

Umową z 10 października 2012 zawartą w C.Z. A.zobowiązał się sprzedać G. Ś.nieruchomość przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo przemysłowe oraz posiadającą dostęp do drogi publicznej, stanowiącą działkę numer (...), o powierzchni 58,5 arów, położoną w C., której właścicielem jest Z. A., za cenę 145.000 zł. W dniu podpisania umowy kupujący wpłacił sprzedającemu kwotę 10.000 zł tytułem zadatku.

(dowód: umowa k. 37,

przesłuchanie powoda G. Ś. elektroniczny protokół rozprawy z 06 listopada 2014 00:06:40 do 00:12:50 k. 106 i 108,

przesłuchanie pozwanego Z. A. elektroniczny protokół rozprawy z 06 listopada 2014 00:12:59 do 00:20:00 k. 106 i 108)

Pismem z 08 listopada 2012 skierowanym do Wójta Gminy C., Z. A.i L. J.złożyli wniosek o wszczęcie postępowania administracyjnego, które ma celu podział nieruchomości działki (...), obręb C., zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, przez wydanie postanowienia, a następnie decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości. Pismo złożone zostało w Urzędzie Gminy C.12 listopada 2012.

(dowód: pismo k. 39)

12 listopada 2012 Wójt Gminy C.wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o zatwierdzeniu projektu połączenia i podziału nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna numer (...)(powstałej z połączenia działek numer (...)), obręb C., gmina C..

(dowód: pismo z 23 listopada 2012 k. 40)

Postanowieniem z 27 grudnia 2012 Wójt Gminy C.pozytywnie zaopiniował proponowane połączenie i podział nieruchomości numer (...)(z połączenia działek numer (...)) obręb C.. W wyniku tak przeprowadzonego podziału powstaną dwie działki ((...)/(...)(...)(...)) przeznaczone pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

(dowód: postanowienie z 27 grudnia 2012 k. 41)

Umową z 22 stycznia 2013 zawartą w C.w formie pisemnej, Z. A.zobowiązał się zawrzeć z G. Ś.umowę sprzedaży działki przemysłowej numer (...)o powierzchni 0,5956 ha w terminie do 30 maja 2013 za cenę 145.000 zł. Strony postanowiły, że kupujący zapłaci sprzedającemu kwotę 80.000 zł tytułem zadatku, który zostanie zaliczony na poczet ceny wynikającej z umowy stanowczej. W dniu zawarcia umowy kupujący wpłacił sprzedającemu kwotę 70.000 zł (tytułem zadatku), zaś kwota 10.000 zł została zaliczona z wpłaty dokonanej 10 października 2012 na poczet zadatku tej samej nieruchomości, z poprzednim oznaczeniem geodezyjnym (...).

(dowód: umowa k. 13,

przesłuchanie powoda G. Ś. elektroniczny protokół rozprawy z 06 listopada 2014 00:06:40 do 00:12:50 k. 106 i 108,

przesłuchanie pozwanego Z. A. elektroniczny protokół rozprawy z 06 listopada 2014 00:12:59 do 00:20:00 k. 106 i 108)

Pismem z 05 marca 2013 Wójt Gminy C. wezwał wnioskodawców Z. A. i L. J. do uzupełnienia w terminie siedmiu dni wniosku (w sprawie wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka numer (...) w obrębie C.) o aktualny wypis z rejestru gruntów, wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek w katastrze nieruchomości jest inne niż w księdze wieczystej orz określenie sposobu dostępu do projektowanych do wydzielenia działek numer (...) do drogi publicznej.

(dowód: pismo z 05 marca 2013 k. 42)

Umową z 09 kwietnia 2013 Z. A. zlecił R. K. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria (...) prowadzenie sprawy administracyjnej o dokonanie podziału nieruchomości.

(dowód: umowa k. 43)

Pismem z 16 maja 2013, wysłanym 06 czerwca 2013 Z. A.skierował za pośrednictwem pełnomocnika wniosek do Wójta Gminy C.o dokonanie połączenia nieruchomości (...)oraz (...), z których powstanie działka numer (...), a następnie dokonanie jej podziału zgodnie z propozycją przedstawioną na załączonym wstępnym projekcie. W odpowiedzi na pismo z 16 maja 2013, doręczone 10 czerwca 2013 Wójt Gminy C.poinformował, że działki o numerach (...)zostały połączone w operacie ewidencji gruntów i budynków działkę numer (...), co zostało udokumentowane wykazem zmian danych ewidencyjnych; do pisma nie zostało dołączone oświadczenie L. J.o wyrażeniu zgody do złożenia wniosku o dokonanie połączenia oraz podziału nieruchomości; działka numer (...)położona jest na obszarze objętym aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi C.; proponowany projekt podziału nie pozostaje w sprzeczności z postanowieniami tego planu, natomiast w piśmie wnioskodawca określił sposób dostępu do drogi publicznej poprzez działkę (...), co jest niezgodne z zapisami tego planu

(dowód: pismo k. 45-46,

pismo k. 47)

Po upływie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej G. Ś. odstąpił od umowy z 22 stycznia 2013, wzywając Z. A. do zapłaty kwoty 160.000 zł

(dowód: ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania k. 14)

Pismem z 08 października 2013 powód G. Ś. oświadczył, że upłynął wyznaczony umową z 22 stycznia 2013 termin zawarcia umowy przyrzeczonej i że nie doszło do zawarcia umowy z przyczyn za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, wzywając na podstawie art. 394 § 3 k.c. do zapłaty kwoty równej przyjętemu zadatkowi w wysokości 80.000 zł.

(dowód: wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania k. 22)

Według stanu na 17 grudnia 2013 nieruchomość gruntowa położona w C., stanowiła działkę numer (...) o powierzchni 1,1910 ha, której współwłaścicielami w udziałach po 1/2 byli: L. J. i Z. A..

(dowód: elektroniczny wydruk księgi wieczystej numer (...) k. 16-21)

Decyzją z 31 marca 2014 Wójt Gminy C. zatwierdził projekt podziału nieruchomości oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków działki numer (...), obręb C. o powierzchni 1.1910 ha, stanowiącej współwłasność Z. A. w udziale 1/2 i L. J. w udziale 1/2 na działki numer (...) zgodnie z projektem podziału.

(dowód: decyzja wraz z projektem podziału nieruchomości k. 52-54)

Według stanu na 20 maja 2014 nieruchomość gruntowa położona w C., stanowiła działkę numer (...) o powierzchni 1,1910 ha, której współwłaścicielami w udziałach po 1/2 byli: L. J. i Z. A..

(dowód: elektroniczny wydruk księgi wieczystej numer (...) k. 61-66)

### ***Sąd Okręgowy, zważył co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Jak stanowi norma art. 389 § 1 k.c. 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 wiążą 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 (§ 2).

W umowie przedwstępnej mogą także zostać zamieszczone dodatkowe zastrzeżenia umowne, jak na przykład: warunek, termin, kara umowna, zadatek czy prawo odstąpienia (por. wyrok Sądu Najwyższego z 03 lutego 2011 r., sygn. akt I CSK 282/10, Lex numer 798229).

Zgodnie zatem z normą zawartą w przepisie 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. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi (§ 2). Jak zaś stanowi § 3 powołanego przepisu w 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.

Jak już wspomniano powszechnie przyjmuje się, że zastrzeżenie zadatku stanowi element umowy i jest kwalifikowane jako dodatkowe zastrzeżenie umowne (por. wyrok Sądu Najwyższego z 29 kwietnia 1950, NP z 1950, nr 10, s. 79; uchwała Sądu Najwyższego z 20 listopada 1961, sygn. akt III CO 23/61, OSN z 1962, nr 3, poz. 117; F. Błahuta (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 939; W. Czachórski, Zobowiązania, 1974, s. 138; J. Gwiazdomorski, Głosa do uchwały Sądu Najwyższego z 10 października 1961 r., sygn. akt 3 CO 28/61, OSPiKA z 1963, z. 5, poz. 107; P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, art. 394, nb 8; W. Popiołek (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, art. 394, nb 1–3; Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 1, s. 458 i n.; M. Tenenbaum, Instytucja zadatku..., s. 120 i n.). Pogląd o integralności zastrzeżenia zadatku z umową zasadniczą jest bardziej uzasadniony. Koncepcja jednej umowy pozwala uzasadnić, że nieważność kontraktu, którego składnikiem jest zadatek, powoduje także nieważność zastrzeżenia zadatku, rozwiązanie umowy zgodnymi oświadczeniami woli

stron (*contrarius consensus*) powoduje zgaśnięcie zastrzeżenia zadatku, a nieważność zadatku spowoduje nieważność całego kontraktu, gdy z okoliczności będzie wynikać, że bez zastrzeżenia zadatku umowa nie zostałaby zawarta. W tym ostatnim przypadku, w doktrynie słusznie wskazuje się, że jeżeli w toku negocjacji strony ustalą, że umowa ma być zawarta z zadatkiem, wówczas nie dojdzie ona do skutku bez wykonania tego postanowienia – art. 58 § 3 k.c. (por. Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 1, s. 460). Za jednością struktury kontraktowej przemawia więc wzajemne sprzężenie konsekwencji prawnych (por. szerzej A. Olejniczak (w:) System prawa prywatnego, t. 5, s. 1075–1076). W przypadku nieważności umowy, w której zastrzeżono zadatek, zwrot świadczenia następuje na podstawie art. 410 § 2 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z 24 kwietnia 2013 r., sygn. akt IV CSK 596/12, Lex numer 1375468).

Wysokość zadatku nie została uregulowana w sposób szczególny, a tym samym podlega swobodzie kontraktowej (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Poglądy na wielkość zadatku ewoluują. Uważa się, że suma wręczana tytułem zadatku stanowi „pewien ułamek – zwykle niewielki – świadczenia pieniężnego, które jedna ze stron ma spełnić (...) na rzecz strony drugiej” (J. Gwiazdomorski, Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 10 października 1961 r., sygn. akt 3 CO 28/61, OSPiKA z 1963, z. 5, poz. 107); dopuszczalne jest jednak zastrzeżenie zadatku, którego wartość jest dużo wyższa, na przykład przekracza połowę wartości całego świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z 21 maja 2005 r., sygn. akt V CK 577/04, PUG 2006, nr 8, s. 32; P. Drapała, Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 13 lutego 2002 r., sygn. akt IV CKN 672/00, PiP 2003, z. 10, s. 122; zadatek zapłacony w pełnej wysokości umówionej ceny dopuszcza W.J. Katner, Glosa do wyroku NSA z 21 listopada 1996, sygn. akt I SA/Po 292/96, Glosa 1999, nr 7, s. 17, a także SA w Poznaniu w wyroku z 05 maja 2010 r., sygn. akt I ACa 316/10, Lex numer 628198). Wysokość zadatku nie podlega przy tym miarkowaniu; ustawodawca nie wprowadził odpowiednika art. 484 § 2 k.c., który pozwala żądać zmniejszenia kary umownej, jeżeli jest ona rażąco wygórowana.

Należy podzielić stanowisko, że wartość wręczonych przy zawieraniu umowy pieniędzy lub rzeczy zamiennych ma wpływ na kwalifikację tej czynności. Skoro przedmiot zadatku jest utożsamiany tylko z pewną częścią świadczenia i stanowi zazwyczaj stosunkowo nieznaczny jego ułamek, to reguła interpretacyjna z art. 394 k.c. nie może znajdować zastosowania, gdy przy zawieraniu umowy wręczane są rzeczy lub pieniądze, których wartość jest zbliżona do wartości umówionego świadczenia, równa jej albo ją przekracza (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 stycznia 2000 r., sygn. akt II CKN 707/98, OSP 2000, z. 10, poz. 147; F. Błahuta (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 938; odmiennie W.J. Katner, Glosa do wyroku NSA z dnia 21 listopada 1996 r., I SA/Po 292/96, Glosa 1999, nr 7, s. 18). Za taką interpretacją oświadczeń woli stron przemawia treść art. 65 § 1 k.c. Zastrzeżenie bardzo wysokiego zadatku (np. zbliżonego do wielkości świadczenia) nie jest możliwe wyłącznie na tej podstawie, iż wręczono pieniądze przy zawieraniu umowy, ponieważ regułą interpretacyjną z art. 394 k.c. należy stosować, gdy wręczona suma stanowi tylko pewną część należnego świadczenia, znacząco różną od całości świadczenia (por. nieco odmiennie M. T., Instytucja zadatku..., s. 185–186). Chociaż ocena całokształtu okoliczności związanych z zawarciem określonej umowy może stanowić podstawę do uznania, że zastrzeżono zadatek, gdy wartość tego świadczenia była stosunkowo znaczna (tak M. T., Instytucja zadatku..., s. 187).

Skutki zastrzeżenia zadatku mają zasadnicze znaczenie, jeżeli dłużnik nie wykona umowy z powodu okoliczności, za które ponosi on wyłączną odpowiedzialność, ponieważ przepis art. 394 k.c. w sposób istotny modyfikuje ogólne reguły odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań (art. 471 i n. k.c.) oraz niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych (art. 487 i n. k.c.). Jednak z racji dyspozytywnego charakteru komentowanej regulacji, kontrahenci mogą w umowie odmiennie uregulować przesłanki skorzystania przez wierzyciela z prawa zatrzymania zadatku albo żądania zapłaty sumy dwukrotnie wyższej (por. Cz. Żuławska (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. I, 2011, s. 224–225).

Przepis art. 394 § 1 k.c. znajduje zastosowanie w przypadkach niewykonania zobowiązania, natomiast nienależyte wykonanie zobowiązania stanowi podstawę odpowiedzialności w ramach ogólnego reżimu określonego w przepisach art. 471 i n. k.c. Słuszne jest jednak stanowisko, iż wobec niejednoznacznego definiowania obu pojęć, w razie trudności w ocenie konkretnych sytuacji, powinno się je kwalifikować jako niewykonanie zobowiązania, udzielając w ten sposób

silniejszej ochrony wierzycielowi (por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2003 r., sygn. akt III CKN 80/01, Biul. SN 2003, nr 12, s. 14 oraz M. T., Instytucja zadatku..., s. 261).

W przypadku zastrzeżenia zadatku w umowie przedwstępnej, jej niewykonanie może być następstwem uchylania się strony od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.), przez co należy rozumieć także samą zwłokę zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 30 maja 2006 r., sygn. akt IV CSK 6/06, Mon. Praw. 2006, nr 9, s. 458). Na podstawie art. 394 § 1 k.c., w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Sytuacja prawna wierzyciela odstępującego od umowy ulega w takich przypadkach wzmocnieniu w ten sposób, że: 1) nie ma obowiązku wykazywania, że poniósł szkodę i jaka jest jej wysokość (inaczej, niż gdyby dochodził roszczeń na podstawie art. 471 k.c.); 2) nie ma obowiązku wykazywania, że świadczenie utraciło dla niego znaczenie (w umowach niewzajemnych ten fakt byłby przesłanką dochodzenia roszczeń z tytułu zwłoki dłużnika; art. 477 § 2 k.c.); 3) nie ma obowiązku wyznaczenia dodatkowego, odpowiedniego terminu do wykonania zobowiązania (w umowach wzajemnych ten fakt byłby przesłanką odstąpienia od umowy z powodu zwłoki dłużnika; art. 491 k.c.); 4) może zatrzymać wręczony mu przedmiot zadatku (bez konieczności sądowego dochodzenia odszkodowania i jego egzekwowania) albo może żądać sumy dwukrotnie wyższej od wręczonej dłużnikowi tytułem zadatku (bez konieczności dowodzenia w postępowaniu sądowym poniesionej szkody i jej wysokości).

Odstępujący od umowy może domagać się zwrotu swojego świadczenia, które już w części lub całości wykonał. Powszechnie uważa się, że przedmiot wręczony tytułem zadatku stanowi surogat odszkodowania za niewykonanie umowy (por. T. Dybowski (w:) System prawa cywilnego, t. I, 1985, s. 197–198; W. Popiołek (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, art. 394, nb 6; M. Tenenbaum, Instytucja zadatku..., s. 58 i n.; odmiennie, uważając zatek za szczególną sankcję umowną: Cz. Żuławska (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. I, 2011, s. 227–228). Jednak zachowanie przedmiotu zadatku lub uzyskany zwrot jego podwójnej wartości nie stanowią odszkodowania, a jedynie pełnią tę samą funkcję. Ponoszący odpowiedzialność może zostać obciążony w większym rozmiarze, niż wynosi szkoda, a nawet mimo braku szkody.

Przepis art. 394 § 3 k.c. określa także obowiązek zwrotu przedmiotu zadatku w razie niewykonania umowy przez jedną lub obie strony, ale wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo wskutek okoliczności, za które odpowiadają obie strony (przy odpowiedzialności obu stron znajdują zastosowanie ogólne reguły określone w art. 471 i n. k.c.). Ciężar dowodu owych okoliczności obciąża żądającego zwrotu zadatku albo pozwanego, odmawiającego zapłaty sumy dwukrotnie wyższej. Przepis ten nie określa konsekwencji odstąpienia od umowy z innych przyczyn niż niewykonanie umowy ani skutków wypowiedzenia umowy i w tych sytuacjach znajdują zastosowanie przepisy ogólne o zobowiązaniach umownych. W przypadku wypowiedzenia umowy zobowiązującej do świadczenia ciągłego, w następstwie okoliczności, za którą druga strona nie ponosi odpowiedzialności, dopuścić należy zastosowanie art. 394 § 3 k.c. w drodze analogii. Nie jest możliwe zatrzymanie zadatku albo żądanie sumy dwukrotnie wyższej w przypadkach niewykonania umowy z przyczyn nieobjętych odpowiedzialnością drugiej strony, ponieważ przepis art. 394 § 1 k.c. wyczerpująco oznacza podstawy prawne obu tych uprawnień. W konsekwencji zatek należy zwrócić, jeżeli strona odstępuje od umowy z innych przyczyn aniżeli niewykonanie umowy, za które odpowiada druga strona, a umowa lub przepis szczególny nie stanowią inaczej (por. art. 2 ust. 3 u.o.p.k.).

Po odstąpieniu od umowy, wierzyciel, który otrzymał zatek, może go zachować, a jeżeli wręczył zatek, dłużnik powinien zaspokoić roszczenie wierzyciela o świadczenie sumy dwukrotnie wyższej, niezwłocznie po wezwaniu go do świadczenia przez wierzyciela, ponieważ do określenia wymagalności roszczenia znajdzie zastosowanie art. 455 k.c., chyba że umowa stron lub przepis szczególny stanowią inaczej (Adam Olejniczak komentarz do art. 394 k.c. [w:] SIP Lex).

Przenosząc powyższe ogólne rozważania, istotne z punktu widzenia naprowadzanych przez powoda podstaw prawnych żądania, na grunt niniejszego postępowania, w pierwszym rzędzie wskazać należy, iż bezspornym w sprawie była okoliczność zawarcia przez strony dwóch umów przedwstępnych, których przedmiotem była nieruchomość, w której udział w wysokości 1/2 posiadał pozwany. Bezspornym był także zamiar powoda nabycia nieruchomości o

powierzchni 0,5956 ha, co wiązało się z połączeniem geodezyjnym działek (...), a następnie podziałem nowo powstałej działki na dwie kolejne. Podkreślić należy, iż okoliczność ta, jak również fakt konieczności zniesienia współwłasności nieruchomości, której właścicielem był pozwany wraz z siostrą, w wyniku dziedziczenia po ojcu, była stronom wiadoma, już podczas wstępnych uzgodnień w 2012. Jednocześnie co istotne, nie budził wątpliwości, co wyraźnie wynikało z przesłuchania stron, wspólny zamiar stron, co do przedmiotu umów przedwstępnych, w szczególności tej z 22 stycznia 2013. Dalej niekwestionowaną była okoliczność, wpłaty kwoty 10.000 zł, a następnie 70.000 zł (łącznie 80.000 zł) na poczet zadatku w związku z zawartą umową przedwstepną.

W tym miejscu wskazać należy, iż stosownie do art. 58 § 1 k.c. czynność prawa sprzeczna z ustawą, albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba, że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy.

Nieważność, o której mowa w cytowanym przepisie jest nieważnością bezwzględną, co oznacza, że czynność prawna nie wywołuje żadnych skutków w sferze cywilnoprawnej. Stan nieważności powstaje przy tym z mocy samego prawa (*ipso iure*) i datuje się od początku, to znaczy od chwili dokonania czynności. Jednocześnie przyjmuje się, że nieważność czynności prawnej jest skutkiem powszechnym, działającym wobec wszystkich (*erga omnes*). Oznacza to, że każdy, kto ma w tym interes prawny, może się na nią powołać, jak również dochodzić ustalenia nieważności czynności prawnej na drodze sądowej (art. 189 k.c.). Ponadto stan bezwzględnej nieważności czynności prawnej jest brany pod uwagę z urzędu przez organy stosujące prawo (*vide*: postanowienie Sądu Najwyższego z 19 grudnia 1984 r., sygn. akt III CRN 183/84, Lex numer 8663, wyrok Sądu Najwyższego z 05 grudnia 2002 roku, sygn. akt III CKN 943/99).

Zgodnie z art. 58 § 1 k.c. *in fine* sprzeczność czynności prawnej z ustawą nie powoduje jej nieważności, jeżeli właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż w miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Pomimo użycia w cytowanym przepisie określenia „właściwy przepis”, ów inny niż nieważność skutek sprzeczności czynności prawnej z ustawą nie musi być wyrażony wprost, lecz może być ustalony także na podstawie ogólnych reguł wykładni (*por.* Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, tom 2, 2002, s. 238).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, zdaniem Sądu należało stwierdzić, iż nie zaistniały przesłanki pozwalające stwierdzić nieważność kwestionowanej w pozwie umowy.

W pierwszej kolejności trzeba zaznaczyć, że niewątpliwie, w chwili zawierania umowy przedwstępnej pozwany był jedynie współwłaścicielem nieruchomości i to oznaczonej odmiennie w ewidencji gruntów. Jednakże ocena skutków prawnych opisaney umowy przedstawia się inaczej, aniżeli twierdzi powód.

W orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko zgodnie z którym obowiązywanie zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* nie uzasadnia uznania za sprzeczną z ustawą i nieważną umowy sprzedaży dokonanej przez osobę niebędącą właścicielem rzeczy. Przyjmuje się, że jeżeli zbywca rzeczy nie jest właścicielem, kontrahenci nie osiągną zamierzonego skutku w postaci przeniesienia własności rzeczy (poza określonymi w ustawie wyjątkami) ale brak tego rodzaju skutku nie jest równoznaczny z nieważnością umowy, lecz jej bezskutecznością. Dla stwierdzenia nieważności takiej czynności wymagane jest wykazanie szczególnych okoliczności, innych niż wiedza sprzedawcy o nieprzysługiwaniu mu prawa Z powyższego wynika zatem, że umowa dotycząca zbycia rzeczy, przedwstępna, zobowiązująca, czy ze skutkiem rzeczowym, dokonana przez osobę nie będącą właścicielem tej rzeczy, nie jest bezwzględnie nieważna. W tej kwestii należy podkreślić, że żaden obowiązujący przepis prawa nie ustanawia w sposób pozytywny zakazu zbywania rzeczy cudzej. Nigdzie też nie została skodyfikowana zasada *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, która funkcjonuje jedynie jako norma niepisana, która rzutuje na skutki umowy, nie zaś na jej ważność (*vide* wyrok Sądu Najwyższego z 18 grudnia 1996 r., sygn. akt I CKN 27/96, OSNC 1997, numer 4, poz. 43, wyrok Sądu Najwyższego z 11 grudnia 1998 r., sygn. akt II CKN 96/98, OSNC 1999, numer 5, poz. 98, wyrok Sądu Najwyższego z 22 maja 2002 r., sygn. akt I CKN 237/00, Lex numer 55084).

W ocenie Sądu również wysokość samego zadatku, w kwocie 80.000 zł, przy wartości umowy sprzedaży w wysokości 145.000 zł nie stanowi o nieważności tego zastrzeżenia.

Z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy istotne jest to upłynął termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, co uprawniało powoda do odstąpienia od umowy przedwstępnej. Jednocześnie wobec żądania zwrotu zadatku w wysokości nominalnej w świetle normy art. 394 § 3 k.p.c. zbędnym jest roztrząsanie zawinienia każdej ze stron w tym zakresie. Jak wynika przy tym z wezwania do zapłaty z 08 października 2013 powód nie kwestionuje faktu, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności (k. 22). W tym miejscu jedynie ocenić należy, za mało wiarygodne twierdzenia pozwanego, z których wynikać miało, że to powód, po upływie terminu do zawarcia umowy, miał przyznać że do umowy nie może dojść z powodu braku reszty środków na zakup nieruchomości. Twierdzenia te wydają się mało wiarygodne z logicznego punktu widzenia, bowiem po upływie terminu do zawarcia umowy, w sytuacji nie wywiązania się powoda (w znaczeniu faktycznym), to jest niewyodrębnienia geodezyjnego działek, nie było potrzeby wskazywania przez powoda, że nie posiada środków, skoro do umowy i tak dojść nie mogło. Niewiarygodne w tym zakresie są zeznania przesłuchanych na tą okoliczność świadków wnioskowanych przez pozwanego. Stwierdzić zaś kategorycznie należy, iż żadna wiarygodna okoliczność nie przemawia, że do zawarcia umowy nie doszło z wyłącznej winy powoda.

W tym samym rzeczy, żądanie powoda zwrotu uiszczonego w wysokości 80.000 zł zadatku zasługiwało na uwzględnienie (art. 394 § 3 k.c.). Żądanie odsetek zasługiwało na uwzględnienie na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c., z tym że datą początkową nie może być data wpłaty tej kwoty, a dopiero data wezwania do jej zapłaty po skutecznym odstąpieniu, jako świadczenia bezterminowego. W związku z wyznaczonym na 26 lipca 2013 (k. 14) terminem zwrotu kwoty zadatku, od dnia następnego pozwany pozostawał w opóźnieniu, co uzasadniało żądanie odsetkowe, o czym orzeczono jak w punkcie I. sentencji wyroku; oddalając dalej idące żądanie odsetkowe jak w punkcie II. sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu, zawarte w punkcie III. sentencji wyroku, zapadło w oparciu o normę art. 98 k.p.c., który stanowi, iż strona przegrywająca sprawę jest obowiązana zwrócić przeciwnikowi procesowemu, na jego żądanie, koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw lub celowej obrony.

Na zasądzone od pozwanego na rzecz powoda koszty procesu w kwocie 7.617 zł składały się koszty opłaty sądowej od pozwu w wysokości 4.000 zł, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600 zł, ustalone w oparciu o § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 punkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 490), powiększone o kwotę 17 zł tytułem kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.