

Sygn. akt I.C 75/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lipca 2021 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Małgorzata Przyborowska

po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2021 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa T. K.

przeciwko P. S.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego P. S. na rzecz powoda T. K. kwotę 76 000 zł (siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 19 grudnia 2020r do dnia zapłaty.
2. Zasądza od pozwanego P. S. na rzecz powoda T. K. kwotę 9972,68 zł (dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt dwa złote i 68/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, w tym kwotę 5417 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Cezary Olszewski

Sygn. akt I.C 75/21

UZASADNIENIE

Uzasadniając żądanie powód wskazał, że w dniu 18 maja 2014r. zawarł z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży niezabudowanej nieruchomości położonej w M., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 4600 m². Powód jako zadatek wpłacił pozwanemu kwotę 76 000 zł.

W związku z faktem, że do zawarcia umowy nie doszło cel umowy z 18 maja 2014r nie został osiągnięty należy uznać że świadczenie powoda polegające na zapłacie kwoty 76000 zł stało się świadczeniem nienależnym. Dlatego też powód kierując się treścią art. 455 kc wezwał pozwanego pismem z dnia 10 grudnia 2020r do zapłaty żądanej kwoty, co jednak nie nastąpiło. Jako datę wymagalności roszczenia powód wskazał 19 grudnia 2020r , tj. następny dzień po dniu wskazanym w wezwaniu do zapłaty.

Nakazem zapłaty z dnia 8 stycznia 2021r roszczenie powoda uwzględniono w całości.

Sprzeciw od nakazu zapłaty wniesiony został przez pozwanego, który domagał się oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów procesu na swoją rzecz. W sprzeciwie zawarto również wnioski o przeprowadzeni dowodu z dokumentów złożonych przez pozwanego w tym umów kupna sprzedaży, wezwań do zapłaty i odpowiedzi pozwanego na te

wezwania, a nadto o zobowiązanie pozwanego do złożenia oryginału umowy z dnia 18 maja 2014r. Pozwany zaprzeczył by podpisywał umowę z dnia 18 maja 2014r i wniósł na wykazanie tego faktu o opinię biegłego grafologa. Wskazał, że w wezwaniach do zapłaty z 2018r i 2020r powód dochodził innej kwoty tj. 66000 zł zaś obecnie dochodzi kwoty 76000 zł – co jest niezrozumiałe. Przyznał też, że otrzymał od powoda zadatek w kwotach 30 000 zł i 36 000 zł – co łącznie daje kwotę 66 000 zł. Niezależnie od powyższej argumentacji podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powołując się na treść art. 390 § 3 kc, oraz orzecznictwo sądowe z którego wynika, że zadatek nie jest samodzielną umową, a jedynie postanowieniem umowy w związku z czym roszczenia z tytułu zastrzeżonego w niej zadatku są roszczeniami z umowy przedwstępnej.

Sąd ustalił co następuje:

Powód T. K. i P. S. sporządzili trzy dokumenty prywatne nadając im wszystkim tytuł (...) (k.30- 30v, 43, 81).

Pierwszy z dokumentów był bez daty i wynika z niego, że P. S. przyjął zadatek w kwocie 30 000 zł za grunty o powierzchni 3000 m² położone na działce (...) w M.. Jako kupujący oznaczeni zostali T. i R. K..

Kolejna umowa z datą 15 maja 2014r potwierdza przyjęcie zadatku przez P. S. w kwocie 66 000 zł za grunty o powierzchni 4600m² położone w działce (...) (...) M.. Jako kupujący oznaczony jest T. K..

Z treści tej umowy wynika także, że „Do spłaty pozostało 10 tys. zł” .

Kolejna umowa z dnia 18 maja 2014r wskazuje, że P. S. przyjął zapłatę za grunty o powierzchni 4600m² położone na działce (...) w miejscowości M., a kupującym jest T. K..

Fakt zawarcia dwu pierwszych umów nie był przez pozwanego kwestionowany, a nawet przyznał on, że otrzymał tytułem zadatku kwotę 66 000 zł. Zaprzeczał przy tym, że podpisywał umowę z dnia 18 maja 2014r.

Dopuszczony przez sąd dowód z opinii biegłego grafologa nie pozostawia wątpliwości, że podpis (...) na umowie z dnia 18 maja 2014r został nakreślony przez pozwanego. Opinia ta nie była przez strony kwestionowana zatem przyjąć należy, że P. S. potwierdził otrzymanie od powoda kwoty 76000 zł stanowiącej zapłatę za grunt o powierzchni 4600 m² na działce (...) w miejscowości M..

Ustalając stan faktyczny w oparciu o przedstawione dowody i twierdzenia stron sąd przyjął, że powód i pozwany doszli do porozumienia w przedmiocie zawarcia w przyszłości umowy sprzedaży, której przedmiotem miała być działka gruntu położonego w M. o powierzchni 4600 m² wydzielona z działki (...). W stosunkowo krótkim czasie powód wpłacił pozwanemu całą należną cenę tj. 76 000 zł przy czym nastąpiło to w 3 transzach tj. odpowiednio 30 000 zł , 36 000 zł i 10 000 zł. Wniosek powyższy wynika z chronologii zawieranych umów i odnotowywanych w nich kwot. Całkowita cena ustalona przez strony za działkę o powierzchni 4600m² wynosiła 76000 zł , a wniosek taki wynika jednoznacznie z umowy z dnia 15 maja 2014r gdzie po zapłaceniu pozwanemu kwoty 66 000 zł poczyniono adnotację „Do spłaty pozostało 10 tys. zł”.

Zdaniem sądu oznacza, to że cała ustalona cena za działkę wynosiła 76 000 zł.

Z nieustalonych bliżej przyczyn (każda ze stron prezentowała inne stanowisko bez przedstawienia dowodów na jego potwierdzenie) nie doszło do sfinalizowania umowy przed notariuszem, a twierdzenia stron w tym zakresie były rozbieżne. Co istotne pozwany podnosił na rozprawie, że gotów jest dalej sprzedać działkę, ale już nie za taką cenę ponieważ wartość gruntu wzrosła. Natomiast z pisma powoda z dnia 16.11.2018r wynika, że w dalszym ciągu jest zainteresowany kupnem i gotów jest przystąpić do aktu notarialnego po wskazaniu terminu przez pozwanego.

Oceniając w tym zakresie zebrany materiał dowodowy zdaniem sądu uznać należało, że to pozwany odmówił sprzedaży działki, bo jak twierdził powód – się rozmyślił, a pieniądze wydał więc nie może ich zwrócić.

Wezwania do zapłaty kierowane do pozwanego (k. 30, 31v, 33) pozostały bezskuteczne, zaś odpowiedź na wezwanie (k. 34) negowała fakt zawarcia umowy z dnia 18 maja 2014r podnosząc przy tym zarzut przedawnienia.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo uznać należało za uzasadnione w całości.

Na wstępie wskazać należy, że zawarte przez strony umowy z uwagi na formę nie mogły stanowić dla powoda skutecznej podstawy do dochodzenia przed sądem zawarcia umowy sprzedaży. Nie ulega też wątpliwości, że nastąpiła zapłata całej ceny za nieruchomości, która miała być przedmiotem transakcji – tak więc roszczenie powoda nie dotyczy zwrotu zadatku tylko zwrotu zapłaconej ceny w sytuacji gdy nie doszło do zawarcia umowy ponieważ pozwany odmówił sprzedaży (się rozmyślił).

Kontekst zawieranych umów między stronami i ich zapisów w ocenie sądu daje podstawę do sformułowania tezy, że pomimo określenia tytułu wpłacanych kwot jako „zadatek” w istocie stanowiły one zaliczkę na poczet ceny sprzedaży. Utwierdza w takim wnioskowaniu chociażby zapis umowy z dnia 15 maja 2014r (k. 30v) „Do spłaty pozostało 10 tys. zł”, oraz zapis umowy z 18 maja 2014r „przyjąłem zapłatę w kwocie 76 tyś. PLN (siedemdziesiąt sześć tyś.) za grunty o powierzchni 4600m² ...”.

Powyższe zapisy nie pozostawiają wątpliwości, że doszło do zapłaty całej ceny, a wpłacane wcześniej kwoty stanowiły jej części składowe. W oparciu o zebrany materiał dowodowy brak jest też podstaw do wnioskowania, że strony obwarowywały umowę zadatkiem gdy obie były jednoznacznie zadeklarowane do zawarcia umowy i nie zachodziły jakiegokolwiek wątpliwości, że w przyszłości taką umowę zawrą bowiem nastąpiła zapłata całej ceny.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 marca 2007, III CZP 3/07 (OSNC 2008/2/15, Biul.SN 2007/3/9, LEX Nr 230987) : „ 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.”

W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż: „ Stosunkowo często zdarza się, że przed ustalonym w umowie przedwstępnej terminem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży - najczęściej już przy zawarciu umowy przedwstępnej - strona, która ma kupić rzecz (art. 535 k.c.) lub prawo (art. 555 k.c.), płaci drugiej stronie, zgodnie z dokonany z nią uzgodnieniem, określoną kwotę. Nierzadko bywa ona wysoka, gdyż zbliża się do kwoty ceny z przyrzeczonej umowy sprzedaży (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, niepubl.) lub jest - jak w niniejszej sprawie - jej równa. W wielu takich przypadkach prawidłowa wykładnia porozumienia stron prowadzi do uznania tej kwoty, nawet jeżeli strony określiły ją mianem "zadatku" (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, "Izba Cywilna" 2004, nr 10, s. 33), za zaliczkę na poczet ceny z przyrzeczonej umowy sprzedaży lub za uiszczoną z góry całą cenę z przyrzeczonej umowy sprzedaży. **Nie ulega wątpliwości, że w leżącym u podstaw przedstawionego zagadnienia prawnego stanie faktycznym chodzi właśnie o przypadek zapłaty na poczet ceny z przyrzeczonej umowy kwoty równej jej wysokości.**

W omawianych przypadkach następuje częściowe lub całkowite spełnienie świadczenia przed powstaniem zobowiązania opiewającego na to świadczenie, nie ulega więc wątpliwości, że w razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, uiszczona przez kupującego kwota podlega zarachowaniu na poczet ustalonej ceny, czyli staje się świadczeniem definitywnym. Jeżeli natomiast nie następuje zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, kwota zapłacona na poczet ceny powinna zostać zwrócona jako świadczenie nienależne (art. 410 § 2 k.c.), 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.

Nienależne świadczenie, o którym mowa, powinno być zwrócone w pełnym zakresie, tj. bez możliwości ograniczenia jego wysokości na podstawie art. 409 k.c. Jak wyjaśniono w literaturze oraz 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.

Nie ma podstaw do tego, aby roszczenie o zwrot kwoty mającej charakter nienależnego świadczenia, zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, do której zawarcia nie doszło, obejmować zakresem hipotezy art. 390 § 3 k.c. w znowelizowanym brzmieniu. (...)

Mimo przedstawionej tendencji do rozszerzania zakresu zastosowania rocznego terminu przedawnienia, w odniesieniu do roszczeń osób, które zawarły umowę przedwstępną, wykładnia językowa, systemowa i celowościowa art. 390 § 3 k.c. w obecnym brzmieniu nie uzasadnia stosowania przewidzianego w nim terminu przedawnienia do roszczenia o zwrot - mającej charakter nienależnego świadczenia - kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej.

Przez "roszczenia z umowy przedwstępnej" należy rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem - wskazane już - roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, jak też - ze względu na dodane do art. 390 § 1 k.c. zdanie drugie - roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej. Roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej nie wchodzi natomiast 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)".

W pełni akceptując przedstawiony wyżej pogląd Sądu Najwyższego w ocenie sądu okręgowego stan faktyczny sprawy niniejszej dawał pełne podstawy do uznania, że świadczenia polegające na zapłacie przez powoda poszczególnych części ceny nosiły znamiona wpłat zaliczki, by następnie w krótkim okresie (po 3 dniach od poprzedzającej umowy) nastąpiła zapłata całej umówionej ceny - co potwierdza ostatnia umowa z 18 maja 2014r. Nie było zatem podstaw do traktowania wpłat jako zadatku ze wszystkimi tego konsekwencjami.

Mając powyższe na uwadze powództwo jako w pełni zasadne należało uwzględnić w całości.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc i § 2 rozporządzenia ministra sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSO Cezary Olszewski