

Sygn. akt I C 48/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 8 grudnia 2016 roku***

Sąd Okręgowy w Elblągu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Zientara

Protokolant: stażysta Joanna Michaliszyn

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2016 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa B. M.

przeciwko I. Z. (1) i M. A.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych I. Z. (1) i M. A. solidarnie na rzecz powoda B. M. kwotę 102.000 zł /sto dwa tysiące złotych/ z ustawowymi odsetkami od dnia 17 grudnia 2015 r. w stosunku do I. Z. (1) oraz od 12 grudnia 2015 r. w stosunku do M. A.;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 8.717 zł /osiem tysięcy siedemset siedemnaście złotych/ tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 48/16

## UZASADNIENIE

Powód B. M. domagał się zasądzenia od pozwanych I. Z. (1) i M. A. solidarnie kwoty 102 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lipca 2013 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 25 września 2012 r. zawarł z pozwanymi przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w O. przy Al. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). Zgodnie z § 2 wskazanego wyżej aktu notarialnego pozwani zobowiązali się do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego z powodem do dnia 30 czerwca 2013 r. Jednocześnie przyjęli od niego zaliczkę w kwocie 102 000 zł. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Pozwani wezwani do zwrotu zaliczki, świadczenia nie spełnili.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym uwzględniono żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwach od nakazu zapłaty pozwani I. Z. (2) i M. A. zaskarżyli go w całości i wnieśli o oddalenie powództwa, a nadto zasądzenie od powoda kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia, wskazując, że roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta, a więc roszczenie powoda przedawniło się w dniu 1 lipca 2014 r. Nadto wskazali, że roszczenie powoda jest niezasadne, gdyż w rzeczywistości nigdy nie otrzymali zaliczki. Wreszcie zakwestionowali termin, od którego powód domagał się naliczenia odsetek.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód był mężem siostry pozwanej I. Z. (2) (dawniej A.). Relacje pomiędzy stronami były pozytywne.

Pozwani I. Z. (1) i M. A., w okresie kiedy pozostawali w związku małżeńskim, zamierzali nabyć lokal mieszkalny o powierzchni 110 m<sup>2</sup>, położony w budynku zlokalizowanym w O. przy ulicy (...), budowanym przez (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółkę Komandytową z siedzibą w we W.. Powód był wspólnikiem tej spółki.

I. Z. (1) i M. A. nie mieli własnych środków na zakup lokalu. Podjęli starania o uzyskanie preferencyjnego kredytu mieszkaniowego w ramach programu „Rodzina na swoim”. Warunkiem udzielenia kredytu na zakup lokalu mieszkalnego było uiszczenie wkładu własnego, którego pozwani również nie mieli. Powód zaproponował, że pomoże pozwanym i pożyczycy im kwotę 102 000 zł. Doszło do zawarcia umowy z deweloperem. Ostatecznie pozwani nie otrzymali kredytu preferencyjnego, z tego między innymi względu przestali być zainteresowani nabyciem lokalu. Mimo tego, w dniu 25 września 2012 r. zawarli ze Spółką (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółką Komandytową we W. umowę o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ulicy (...). Wcześniej, w związku z zawartą umową przedwstępną deweloperską, powód osobiście wpłacił na rachunek Spółki kwotę 102 000 zł tytułem wkładu własnego pozwanych. Pozostała część ceny za lokal mieszkalny została pokryta ze środków pochodzących z zaciągniętego przez pozwanych kredytu hipotecznego.

(bezsporne)

W dniu 25 września 2012 r. pozwani zawarli z powodem umowę, w której zobowiązali się do zwarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) o powierzchni użytkowej 110 m<sup>2</sup>, położonego w O. przy Alei (...), objętego dotychczas księgą wieczystą Kw nr (...) na jego rzecz bądź na rzecz wskazanej przez niego osoby trzeciej (w tym również na współwłasność z nią) za cenę 430 058 zł. Zastrzeżono, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do dnia 30 czerwca 2013 r.

W § 4. 1 umowy strony oświadczyły, że na poczet ceny w kwocie 430 058 zł kupujący zapłacił sprzedającym przed zawarciem umowy – kwotę 102 000 zł, co M. i I. A. potwierdzili. Pozostałą część ceny sprzedaży w wysokości 328 058 zł kupujący zobowiązał się zapłacić sprzedającym w terminie najpóźniej do dnia 30 czerwca 2013 r.

M. i I. A. wyrazili zgodę na zamieszkanie B. M. w/w lokalu mieszkalnym nr (...) od dnia zawarcia umowy do dnia 30 czerwca 2013 r. Strony ustaliły, że w związku z powyższym B. M. do dnia zawarcia umowy przenoszącej prawo własności lub do chwili faktycznego opuszczenia lokalu będzie uiszczał co miesiąc tytułem świadczenia na rzecz osoby trzeciej kwotę odpowiadającą wysokości raty kredytu, zaciągniętego przez małżonków A. w (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. w dniu 28 sierpnia 2009 r.

(dowód: przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 25 września 2012 r. k. 13 – 19)

W dniu 19 lutego 2013 r. strony umowy dokonały zmiany jej treści poprzez określenie właściwej numeracji budynku mieszkalnego jako 9B oraz lokalu mieszkalnego jako 2.

(dowód : oświadczenie o zmianie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 19 lutego 2013 r. k. 9 – 12)

Po zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży powód rozpoczął poszukiwanie nabywcy lokalu mieszkalnego. Relacje pomiędzy stronami uległy pogorszeniu, gdyż powód rozwiódł się ze swoją żoną – siostrą pozwanej. Pismem z dnia 20 czerwca 2013 r. powód zwrócił do pozwanych o przedłużenie terminu zawarcia umowy przenoszącej własność. Jednocześnie oświadczył, że zgodnie z § 7.2 tej umowy w dalszym ciągu uiszczał będzie kwotę odpowiadającą racie kredytu zaciągniętego przez zbywców. W przypadku nie przedłużenia terminu zawarcia wspomnianej umowy przenoszącej własność, żądał zwrotu zaliczki w wysokości 102 000 zł, a także kwoty 20 000 zł jako równowartości robót wykończeniowych, wykonanych w przedmiotowym lokalu.

(dowód: pismo z dnia 20 czerwca 2013 r. k. 20)

Ostatecznie do podpisania umowy przyrzeczonej nie doszło. Pozwani nie wyrazili zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz S. i J. J..

(bezsporne)

Pismem z dnia 26 listopada 2015 r. powód wezwał I. Z. (2) i M. A. między innymi do zapłaty kwoty 102 000 zł tytułem zwrotu zaliczki uiszczonej na poczet ceny zakupu ww. lokalu mieszkalnego w terminie 3 dni od dnia otrzymania pisma. Wezwanie to I. Z. (2) odebrała w dniu 2 grudnia 2015 r., zaś M. A. w dniu 27 listopada 2015 r. Pozwani nie spełnili świadczenia wynikającego z wezwania.

(dowód: pismo z dnia 26 listopada 2015 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 29 – 31)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części. Stan faktyczny pozostawał pomiędzy stronami bezsporny, a nadto wynikał z niekwestionowanych przez strony dokumentów zawartych w aktach sprawy.

Powód dochodzi od pozwanych kwoty 102.000 zł tytułem zwrotu zaliczki wpłaconej w związku z zawartą przedwstępną umową sprzedaży lokalu mieszkalnego. Niesporny jest fakt, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy. Ponadto strona pozwana nie kwestionowała, że przed zawarciem tej umowy powód uiścił ww. kwotę na rachunek spółki tytułem wkładu własnego pozwanych, który następnie został zarachowany na poczet ceny nabywanego przez nich lokalu mieszkalnego. Bezsporne było również i to, że ostatecznie nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Wola stron co do charakteru świadczenia wpłaconego przez powoda na poczet wykonania umowy została potwierdzona dokumentem urzędowym w postaci aktu notarialnego.

Ostatecznie, strona pozwana kwestionowała roszczenie powoda o zwrot zaliczki, wskazując, że wpłacił on kwotę 102 000 zł na rachunek spółki, w której był przecież współnikiem. Ponadto podniosła zarzut przedawnienia roszczenia, uznając, że roszczenie tytułem zaliczki uiszczonej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta, przedawnia się z upływem terminu rocznego określonego w art. 390 § 3 k.p.c.

Na wstępie stwierdzić należy, iż zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanych, jest chybiony. Zgodnie z art. 390 § 3 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem rocznego terminu, od momentu w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 8 marca 2007 r. w sprawie III CZP 3/07 (Lex nr 230987 i w powołanym tam orzecznictwie), że przez roszczenia z umowy przedwstępnej należy rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem 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. Mając na uwadze powyższe, roszczenie powoda przedawnia się z upływem dziesięcioletniego terminu ogólnego przewidzianego w art. 118 k.c., który zważywszy na datę zawarcia umowy przedwstępnej jeszcze nie nastąpił.

Podstawę prawną żądania powoda stanowią przepisy o świadczeniu nienależnym. Nie ulega wątpliwości, że w razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, uiszczona przez kupującego zaliczka podlega zarachowaniu na poczet ustalonej ceny nieruchomości, czyli staje się świadczeniem definitywnym. Gdy natomiast nie dojdzie do

zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne. Nie zostaje, bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 k.c.). Jest tak bez względu na przyczynę niezawarcia przyrzeczonej umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03).

Nienależne świadczenie jest szczególnym przypadkiem bezpodstawnego wzbogacenia; w związku z tym stosuje się do niego przepisy art. 405 - 409 k.c. Ogólne przesłanki bezpodstawnego wzbogacenia należy rozumieć specyficznie w przypadku nienależnego świadczenia. Sam fakt spełnienia nienależnego świadczenia uzasadnia roszczenie kondykcyjne. W takim też przypadku nie zachodzi potrzeba badania, czy i w jakim zakresie spełnione świadczenie wzbogaciło osobę, na rzecz której świadczenie zostało spełnione, jak również, czy majątek spełniającego świadczenie uległ zmniejszeniu. Uzyskanie nienależnego świadczenia wypełnia bowiem przesłankę powstania wzbogacenia, a spełnienie tego świadczenia przesłankę zubożenia. Z chwilą też spełnienia świadczenia nienależnego powstaje roszczenie kondykcyjne, którego treścią jest obowiązek dokonania czynności faktycznej lub prawnej, stanowiącej świadczenie przeciwne do spełnionego (porównaj: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2011 r., I CSK 66/11, Lex nr 1133784).

Niespornym jest, że powód wpłacił kwotę 102 000 zł, którą w momencie zawierania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości strony traktowały jako zaliczkę uiszczoną na poczet ustalonej ceny, na rachunek bankowy spółki, w której był współnikiem, a od której pozwani nabyli lokal mieszkalny. Spełnienie świadczenia nastąpiło na rzecz pozwanych, gdyż w ten sposób doszło do zaoszczędzenia przez nich wydatku, który musieli oni ponieść, nabywając lokal od tej spółki. Trzeba też wskazać, że spółka osobowa ma własny majątek i brak podstaw prawnych do traktowania majątku takiej spółki jako przedmiotu własności (współwłasności łącznej) współników. Pozwani nie mogą przeczyć zasadności roszczenia powoda z tej przyczyny, że kwotę 102 000 zł wpłacił na rachunek spółki, w której jest współnikiem.

W razie zatem przesądzenia, że umowa przyrzeczona nie doszła do skutku, kwota wpłaconej zaliczki powinna być uznana, ze względu na nieosiągnięcie zamierzonego ich celu za, świadczenie nienależne ( art. 410 § 2 k.c.). Skoro niespornym jest, że umowa definitywna nie została zawarta, urzeczywistniła się przesłanka zobowiązania pozwanych do zwrotu zaliczki.

Dodać jedynie można, że pozwani nie podnieśli zarzutu potrącenia, ani nie wnieśli pozwu wzajemnego, stąd dla oceny roszczenia, z którym wystąpił powód bez znaczenia pozostawała kwestia szeregu innych, nierozliczonych zobowiązań łączących strony. Dla rozstrzygnięcia nie ma też znaczenia, że pozwani podejmowali wszelkie czynności prawne w zaufaniu do powoda, licząc że nigdy nie będą musieli zwracać powodowi kwoty, będącej przedmiotem sporu w niniejszej sprawie. Pozwani godzili się na określone zapisy w akcie notarialnym, a zatem musieli liczyć się z konsekwencją wynikających z nich roszczeń cywilnoprawnych.

Z tych przyczyn Sąd, na podstawie powołanych wyżej przepisów, zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 102 000 zł. Zobowiązanie określono jako solidarne na podstawie art. 370 k.c.

Roszczenie z tytułu nienależnego świadczenia ma charakter bezterminowy. Oznacza to, że termin spełnienia świadczenia musi być wyznaczony zgodnie z art. 455 k.c., a więc niezwłocznie po wezwaniu do jego spełnienia. Pisma z dnia 20 czerwca 2013 r. nie można uznać za skuteczne wezwanie do zapłaty, gdyż zostało ono doręczone przed datą wymagalności roszczenia z tytułu nienależnego świadczenia. Powód wezwał zatem pozwanych do zapłaty dopiero pismem z dnia 26 listopada 2015 r. W ocenie Sądu wyznaczony przez powoda 3 - dniowy termin do uiszczenia należności był zbyt krótki, a zatem nie można uznać, że był on dla pozwanych wiążący. Terminu „niezwłocznie” nie można utożsamiać z terminem natychmiastowym. W najnowszej literaturze prawniczej trafnie podkreśla się, że termin „niezwłocznie” oznacza termin realny. Zwraca się uwagę, że o zakresie pojęcia „niezwłocznego świadczenia” powinny decydować każdorazowo okoliczności konkretnego przypadku, analizowane zgodnie z ogólnymi regułami art. 354 k.c. i art. 355 k.c. Dopiero w ten sposób sprecyzowany termin stanowi podstawę formułowania zarzutu opóźnienia dłużnika i daje wierzycielowi roszczenie o zapłatę odsetek na podstawie art. 481 § 1 k.c.

Zważywszy na wysokość należnego świadczenia, a nadto konieczność respektowania czasu potrzebnego dłużnikowi do zabezpieczenia prawidłowego wykonania zobowiązania Sąd uznał, że należało przyjąć termin czternastodniowy od wezwania na spełnienie świadczenia. Uwzględniając zatem, że pozwana otrzymała przesyłkę w dniu 2 grudnia 2015 r., zaś pozwany w dniu 27 listopada 2015 r., to w opóźnienie popadli odpowiednio w dniu 17 grudnia 2015 r. oraz w dniu 12 grudnia 2015 r., co uzasadniało zasądzenie odsetek od tych dat. W pozostałym zakresie żądanie zasądzenia odsetek podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 105 k.p.c., art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zgodnie z odpowiedzialnością za wynik sprawy. Pozwani, będący współuczestnikami sporu odpowiadającymi solidarnie co do istoty sprawy, zobowiązani są zwrócić powodowi solidarnie poniesione przez niego koszty procesu, na które składa się opłata od pozwu w kwocie 5 100 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 3 600 zł.