

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 11 marca 2024 r.**

Pozwem z dnia 8 czerwca 2011 r. (sprecyzowanym w piśmie z dnia 19 lipca 2011 r.) **powód M. K.** wniósł o zasądzenie **od pozwanych M. S. i Z. S.** solidarnie na swoją rzecz kwoty 50.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 4 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty. Powód ponadto wniósł o zasądzenie kosztów postępowania.

Na uzasadnienie powód podał, że w dniu 4 listopada 2004 r. strony zawarły przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w K., na podstawie której pozwani zobowiązali się ustanowić odrębną własność lokali i sprzedać lokal o powierzchni 66 m<sup>2</sup> za kwotę 173.000,00 zł. Powód wpłacił pozwanym kwoty 160.000 zł. Kwota 110.000 zł stanowiła zaliczkę, natomiast kwota 50.000 zł została wpłacona jako zadatek.

Jak dalej wskazał powód, pozwani nie wykonali zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej i niewykonanie umowy nastąpiło z przyczyn zależnych wyłącznie przez nich. Do dnia zawarcia umowy nie dokonali wykupu od Gminy Miejskiej K. lokalu, który miał zostać następnie w części zbyty na rzecz powoda. Pieniądze pozyskane od powoda miały zostać przeznaczone między innymi na wykup mieszkania od Gminy, zostały jednak wykorzystane przez pozwanych niezgodnie z umową na inne cele. W związku z powyższym powód dochodzi zapłaty kwoty 50.000 zł, która stanowi równowartość wpłaconego zadatku.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 2 sierpnia 2011 r. (k. 30) tut. Sąd w całości uwzględnił żądanie powoda.

Postanowieniem z dnia 4 maja 2022 r. (k. 41) powyższy nakaz zapłaty został uchylony wobec braku możliwości doręczenia nakazu zapłaty pozwanym w kraju.

**W piśmie z dnia 21 marca 2023 r. (k. 177-178)** pozwani podnieśli zarzut upadłości pozwanych, zaś **na rozprawie w dniu 22 marca 2023 r. (k. 195)** pozwani reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia powoda, wskazując iż zgodnie z art. 390 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

**W piśmie z dnia 31 stycznia 2024 r. (k. 317)** pozwani przyznali fakt zawarcia umowy przedwstępnej z powodem, jak również zawarcia aneksu do wspomnianej umowy. Pozwani zakwestionowali jednak aby niewykonanie umowy przedwstępnej jak i wspólnej inwestycji było warunkowane przyczynami zależnymi od nich. Przyczyną braku wywiązania się przez pozwanych z zawartych umów była zmiana zasad wykupu powierzchni strychowej, a więc okoliczności, za które pozwani nie ponoszą odpowiedzialności.

### **Okoliczności niesporne:**

W dniu 4 listopada 2004 r. M. S. i Z. S. (Sprzedający) zawarli z M. K. (Kupującym) zawarły przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w K., na podstawie której pozwani zobowiązali się ustanowić odrębną własność lokali i sprzedać lokal o powierzchni 66 m<sup>2</sup> za kwotę 173.000,00 zł. Umowa ta została sporządzona w formie aktu notarialnego Rep nr A (...) przed notariuszem A. K..

Strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do 7 dni od uprawomocnienia się wpisu o założeniu księgi wieczystej dla lokalu o powierzchni 200m<sup>2</sup> oraz uzyskania wszystkich dokumentów stanowiących podstawę przeniesienia własności przedmiotowych lokali na kupujących, przy czym nie później niż do dnia 31 grudnia 2006 r. (ust. VII umowy).

Zgodnie z treścią ust. VI umowy Sprzedający potwierdzili odbiór od kupującego części ceny sprzedaży w kwocie 160.000 zł, z czego kwota 50.000 zł stanowiła zadatek ze skutkami wynikającymi z art. 394 k.c.

Na podstawie aneksu do przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali zawartego w dniu 23 marca 2006 r. strony wydłużyły termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 grudnia 2007 r.

(przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokali Rep nr (...) - k. 9-16, aneks do umowy Rep A nr 2955/2006 - k. 17-18)

Gmina K. nie dokonała wyodrębnienia i sprzedaży na rzecz pozwanych lokalu na stychu przy ul. (...) w K..

Do dnia 31 grudnia 2007 r. pozwani nie zawarli z powodem umowy przyrzeczonej przeniesienia własności lokalu o powierzchni 66m<sup>2</sup> w budynku przy ul. (...) w K..

Sąd R. L. w Holandii w dniu 24 sierpnia 2018 r. oddał pod zarząd majątek E. i J. S. (patrz: k. 204-209 oraz k. 210-216), jednak postanowienie o ustanowieniu zarządcy nie należy do kategorii postanowień wydanych przez Sąd niderlandzki w postępowaniu upadłościowym. Jest to inna procedura, uregulowana w niderlandzkim Kodeksie cywilnym, w Tytule 19 (Opieka i kuratela w celu ochrony osób dorosłych) w art. 431 i nast. Przesłanką ustanowienia zarządu jest m.in. to że osoba dorosła przejściowo nie jest w stanie w pełni realizować swoich praw wskutek rozrzutności (marnotrawstwa) lub posiadania problematycznych długów. Dodatkowo w urzędowym rejestrze upadłości brak jest informacji o pozwanych. Pozwani w piśmie z dnia 3.01.2024 r. (k. 310) okoliczności tej nie kwestionowali.

### ***Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:***

W dniu 8 grudnia 2003 r. pozwani zawarli z powodem umowę wspólnej inwestycji budowlanej, na podstawie której zobowiązali się do sprzedania powodowi, a powód zobowiązał się do nabycia lokalu mieszkalnego dwupoziomowego o powierzchni 60m<sup>2</sup>, z przewidywaną możliwością zmiany powierzchni [...], a sprzedaż ta nastąpi za kwotę i na zasadach określonych niniejszą umową (§ 1 ust. 3).

Zgodnie z § 2 ust. 1 umowy Sprzedający zobowiązali się do przebudowania strychu na lokal mieszkalny w terminie do 30 czerwca 2004 r., zgodnie z decyzją nr (...) wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta K. w dniu 30.09.2002 r. (nr AB-01-2-I- (...) - (...) -179/02) zatwierdzającą projekt budowlany i zawierającą pozwolenie na przebudowę strychu na cele mieszkalne wraz z wewnętrznymi instalacjami: gazowa, wod-kan i elektryczna.

Opóźnienie w wykonaniu zobowiązania, o którym mowa w ust. 1, powstałe w wyniku działania siły wyższej, wywołanej decyzjami administracyjnymi w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od pozwanych przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminu oddania przedmiotu niniejszej umowy kupującemu (§ 1 ust. 5).

Strony ustaliły cenę lokalu na 160.000 zł. Kupujący miał wpłacić tytułem zadatku kwotę w wysokości 50.000 zł, płatną w następujący sposób: 25.000 zł w terminie do dnia 9.12.2003 r., następna wpłata zadatku miała nastąpić w terminie przez strony ustalonym odrębnie, za pisemnym porozumieniem (§ 4 ust. 2).

Dowód: umowa wspólnej inwestycji budowlanej wraz z aneksem (k. 190-192)

W dniu 6 stycznia 2004 r. powód przekazał pozwanemu 15.000 zł zadatku na kontynuację prac budowlanych. W dniu 20 stycznia 2004 r. powód przekazał pozwanemu 10.000 zł zadatku na kontynuację prac budowlanych.

Dowód: aneks z dnia 6.01.2004 r. do umowy wspólnej inwestycji budowlanej (k. 85), aneks z dnia 20.01.2004 r. do umowy wspólnej inwestycji budowlanej (k. 86)

Na podstawie aneksu z dnia 26 maja 2004 r. powód zobowiązał się do wpłacenia 36.000 zł tytułem zadatku w uzgodnionym przez strony terminie za dodatkową powierzchnię lokalu w trzech ratach po: 8000 zł, 20.000 zł, 8.000 zł.

Dowód: aneks z dnia 26.05. 2004 r. do umowy wspólnej inwestycji budowlanej (k. 90)

Na podstawie aneksu z dnia 14 czerwca 2004 r. strony dokonały ustaleń co do rozliczeń za zobowiązania finansowe. Natomiast na podstawie aneksu z dnia 9 lipca 2004 r. strony powiększyły kwotę zadatku o 30.000 zł.

Dowód: aneks z dnia 14.06.2004 r. do umowy wspólnej inwestycji budowlanej (k. 91), aneks z dnia 9.07.2004 r. do umowy wspólnej inwestycji budowlanej (k. 92)

Na podstawie aneksu z dnia 16 lipca 2004 r. strony postanowiły, że powód odliczy od kwoty całości lokalu kwotę 24.000 zł jako rekompensatę za brakującą powierzchnię wcześniej deklarowaną przez pozwanego.

Dowód: aneks z dnia 16.07.2004 r. do umowy wspólnej inwestycji budowlanej (k. 93)

W dniu 21 września 2004 r. pozwany potwierdził odbiór techniczny przedmiotowego mieszkania i jego wykonanie zgodnie z ustaleniami stron. Jednocześnie potwierdził, iż pozostałe elementy ww. mieszkania zostaną dokończone zgodnie z ustaleniami stron.

Dowód: potwierdzenie odbioru z dnia 21.09.2004 r. (k. 94)

Pismem z dnia 19 listopada 2010 r. powód wezwał pozwanych do zwrotu kwoty 50.000 zł z tytułu zadatku wpłaconego na poczet ceny sprzedaży lokalu położonego w kamienicy przy ul. (...) w K..

Dowód: wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania (k. 19-21)

Pozwanych łączyła z Gminą K. umowa, na podstawie której przekazano pozwanym jako przyszłym najemcom strych w budynku przy ul. (...) w K. w celu dokonania adaptacyjnych strychu na lokal mieszkalny. Pozwani realizowali te prace inwestycyjne jednak skutek przeprowadzonej ekspertyzy pojawiła się konieczność przeprowadzenia dodatkowych prac i koszty adaptacji zaczęły gwałtownie rosnać. Mając to na względzie oraz obecny w umowie z gmina zapis, iż wstrzymanie prac adaptacyjnych spowoduje utratę zainwestowanych przez pozwanych środków, pozwani doszli do porozumienia z powodem, że kupi on część mieszkania na strychu o powierzchni 66m2 gdy już powstanie. Drugą część mieszkania powód kupił dla swojej siostry, natomiast trzecią część zamówili państwo S.. Wskutek zaniedbania Gminy K. nie doszło do podjęcia uchwały na podstawie, której byłoby możliwe wykupienie mieszkania na strychu.

Po zakończeniu wszystkich prac pozwani zostali przez Gminę skierowani do Skarbu Miasta K. celem wykupu, gdzie pozwanemu przedstawiono zmianę zasad wykupu lokalu m.in. konieczność zapłaty wyższej kwoty oraz zamieszkiwania w lokalu (...) bądź 6 lat. Pozwany mógł zatem wykupić lokal jako najemca a nie jako inwestor. Pozwany przedstawił zaistniałą sytuację powodowi oraz państwu S. na co oni nie wyrazili zgody. Powód zażądał zwrotu pieniędzy za mieszkanie dla niego i dla jego siostry.

Dowód: zeznania pozwanego Z. S. (k. 195-197), zeznania pozwanej M. S. (k. 197)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów prywatnych, których moc dowodową określa art. 245 k.p.c. Ich prawdziwość i autentyczność co do zasady nie była kwestionowana przez żadną ze stron, jak i dokumenty te nie budziły wątpliwości Sądu.

Sąd za wiarygodny uznał również dowód z przesłuchania pozwanych Z. S. i M. S. co do okoliczności zawarcia umowy przedwstępnej z powodem oraz przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej w terminie uzgodnionym przez strony terminie.

Sąd pominął dowód aneksów do umowy dotyczącej wspólnej inwestycji zawartej w dniu 20 lutego 2004 r. i w dniu 12 marca 2004 r. jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd na podstawie pominął dowód z przesłuchania powoda M. K. wobec niego niestawiennictwa na rozprawie w dniu 22 marca 2023 r.

Pozostałe dowody z dokumentów przedłożone przez strony nie przyczyniły się do rozpoznania niniejszej sprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Podstawę roszczenia powoda stanowił art. 394 § 3 k.c., zgodnie z którym 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. Powód domaga się zwrotu zadatku w kwocie 50.000 zł wpłaconego na poczet umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu o powierzchni 66 m<sup>2</sup> w nieruchomości położonej przy ul. (...) w K.. Zgodnie z treścią ww. umowy (następnie zmienionej aneksem) strony ustaliły, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 31 grudnia 2007 r. W toku postępowania pozwani nie kwestionowali zawarcia umowy przedwstępnej oraz aneksu z powodem. Pozwani podnosili, iż umowa przedwstępna nie mogła zostać zawarta w uzgodnionym terminie za co odpowiedzialność ponosi wyłącznie Gmina M. K..

Powództwo powoda Sąd jednakże uznał za niezasadne a to z uwagi na uwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczenia podniesionego przez pozwanych.

Zgodnie z art. 390 § 3 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Chodzi zatem o wszelkie roszczenia wynikające z umowy przedwstępnej, a zatem również o zwrot zadatku (art. 394 § 3 k.c.), który został w tego typu umowie określony. Pogląd ten jest ugruntowany i w pełni zasadny w okolicznościach niniejszej sprawy. Termin przedawnienia roszczenia o zwrot zadatku jest roczny i wynika z art. 390 § 3 k.c., w brzmieniu obowiązującym w niniejszej sprawie. Zadatek nie jest samodzielną umową, jaka może istnieć niezależnie od umowy przedwstępnej, ale postanowieniem tej umowy, w związku z czym roszczenia z tytułu zastrzeżonego w niej zadatku są roszczenia z umowy przedwstępnej (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 21 listopada 2006 r., III CZP 102/06, OSNC 2007/7-8/104).

Przed zmianą art. 390 k.c. wprowadzoną ustawą z 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408) termin przewidziany w § 3 tego przepisu odnosił się do roszczeń przewidzianych w §1 i 2 art. 390 k.c. Po wejściu powołanej zmiany w życie, termin wskazany w art. 390 § 3 k.c. odnosi się do ogółu roszczeń z umowy przedwstępnej, w tym także roszczenia o zwrot zadatku przewidzianego taką umową, którego dotyczy pozew w niniejszej sprawie. Jednakże w niniejszej sprawie poprzednio obowiązująca treść art. 390 k.c. nie ma zastosowania.

Strony nie kwestionowały, że ostatecznie umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 31 grudnia 2007 r. oraz że do jej zawarcia w ogóle nie doszło. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony 28 sierpnia 2011 r., a więc znacząco ponad rok po upływie terminu przedawnienia. Dodatkowo Sąd nie miał wątpliwości, iż zawarta umowa – wbrew twierdzeniom powoda – stanowiła umowę przedwstępną.

Wobec powyższego, powództwo należało oddalić o czym Sąd orzekł w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Zgodnie z którym strona przegrywająca sprawą obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty te złożyła się: wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 2.400 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 5 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 (Dz.U.2013.490 t.j. z dnia 2013.04.23) oraz 34 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonych pełnomocnictw. O odsetkach zasądzonych od kwoty kosztów orzeczono na podstawie art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c.

O obciążeniu Skarbu Państwa wydatkami poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa (pkt III sentencji wyroku), orzeczono w myśl art. 83 w zw. z art. 113 ust. 1 i 4 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2023.1144 t.j. z dnia 2023.06.20). Mając na uwadze konieczność zwrotu przez powoda kosztów procesu na rzecz pozwanych sąd stwierdził, że obciążanie go dodatkowo wydatkami poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa w postaci wynagrodzenia tłumacza byłoby dla niego zbyt uciążliwe.

1. Odnutować uzasadnienie
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanych przez P.I.
3. (...) dni z d.d.