

Sygn. akt XX GC 69/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2013r

Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Gospodarczy XX Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Baran
Protokolant:	Protokolant sądowy Daria Obiała

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczona odpowiedzialnością w W.

przeciwko (...) Spółce z ograniczona odpowiedzialnością w W.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczona odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczona odpowiedzialnością w W. kwotę 112 149,00 zł. (sto dwanaście tysięcy sto czterdzieści dziewięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od 27 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty,
- w pozostałej części powództwo oddala,
- zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczona odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczona odpowiedzialnością w W. kwotę 8 090,25 zł. (osiem tysięcy dziewięćdziesiąt 25/100 złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Agnieszka Baran

Sygn. akt XX GC 69/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 października 2011 r. powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (dalej: powód albo P.) wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym, aby pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (dalej: pozwana albo (...)) zapłaciła na jego rzecz kwotę 162.149,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 27 stycznia 2010r. do dnia zapłaty oraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż w dniu 29 kwietnia 2008r. pomiędzy stronami postępowania została zawarta umowa przedwstępna na zakup lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 131,80 m<sup>2</sup> położonego w M. przy ul. (...) na osiedlu (...). Datę zawarcia umowy przyrzeczonej określono początkowo na dzień 30 grudnia 2008r. Następnie zmieniono ją aneksem zawartym pomiędzy stronami dnia 1 lipca 2008r na dzień 31 grudnia 2009r. Strony ustaliły całkowitą cenę za lokal w kwocie

675.343,20 zł brutto. Powód podniósł, że jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej sprzedaży wpłacił pozwanej kwotę 50.000 zł na poczet ceny zakupu lokalu a ponadto w trakcie trwania wskazanej umowy uiszczył pozwanej kwotę 112.149,00 zł tytułem zapłaty części ceny za przedmiotowy lokal. Powód wskazał, że dnia 31 grudnia 2009r. pozwana zawiadomiła pisemnie, iż z powodu nie uiszczenia pozostałej części ceny za lokal w terminie wskazanym w aneksie do umowy przedwstępnej odstępuje od niniejszej umowy na zasadach w niej określonych. Powód wskazał, że powyższe odstąpienie pozwanej od umowy uznał za bezzasadne i w związku z powyższym wezwał pozwaną do zwrotu całej kwoty wpłaconej na poczet ceny czyli 162.149,00 zł powołując się na okoliczność, że skoro zamierzony cel umowy nie został osiągnięty to wpłacona zaliczka podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne, które powinno być zwrócone w pełnym zakresie. Powód uzasadniając bezskuteczność odstąpienia pozwanej od umowy przedwstępnej podniósł, powołując się na treść art. 395§1 k.c., że skuteczną przesłanką zastrzeżenia prawa odstąpienia jest zawarcie ważnej umowy i określenie terminu końcowego przyznanej kompetencji. Brak natomiast oznaczenia takiego terminu powoduje nieważność prawa odstąpienia. Powód zaznaczył, że niedojście do skutku umowy przyrzeczonej nastąpiło z przyczyn leżących po stronie pozwanej spółki. Podniósł, że w umówionym terminie pozwana nie wywiązała się z obowiązku przeniesienia własności przedmiotowego lokalu w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, co stanowiło zasadniczy element postanowień łączącej strony umowy przedwstępnej (pozew k. 3-4v).

W dniu 25 października 2011 r., Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym zasądził od pozwanej spółki na rzecz powoda całą należność dochodzoną pozwem wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania. Nakaz zapłaty został wydany w niniejszej sprawie pod sygn. akt XX GNC 719/11 (nakaz zapłaty k. 254).

Pismem z dnia 21 stycznia 2012 roku pozwana spółka wniosła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty. (...) zaskarżyła nakaz zapłaty w całości i wniosła o oddalenie powództwa w całości, dopuszczenie dowodów z dokumentów i przesłuchania stron oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana podniosła, że postanowienia umowy przedwstępnej określały, iż część ceny w kwocie 50.000 zł zostanie zapłacona pozwanej tytułem zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. (§4 ust.1 pkt a umowy), natomiast pozostała do zapłaty część ceny w kwocie brutto 625.343,20 zł miała być przez powoda wpłacona początkowo w terminie do dnia 30.06.2008r. następnie zmienionym aneksem do umowy przedwstępnej z dnia 1 lipca 2008r. na datę 30.12.2009r. Ponieważ P. nie dotrzymał żadnego z powyższych terminów a w rezultacie powyższa należność została uregulowana tylko w części. Pozwana podniosła, że z uwagi na powyższe okoliczności nie była zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zgodnie zatem z zapisami umowy przedwstępnej powiadomiła powoda o odstąpieniu od umowy z uwagi na jej niewykonanie do dnia określonego terminem oraz skorzystała z przysługującego jej prawa zatrzymania otrzymanego zadatku w wysokości 50.000 zł o czym poinformowała powoda. Pozwana wskazała, że rozwiązanie przez nią umowy przedwstępnej spowodowane było jej niewykonaniem przez powoda a nie jak twierdzi powód upływem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pozwana podniosła także, że stanowisko powoda, jakoby do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanej spółki jest błędne. Zgodnie bowiem z zapisami zawartej przez strony umowy przedwstępnej, przeniesienie na powoda umową cesji wszelkich praw i roszczeń związanych z przedmiotową nieruchomością nastąpić powinno przede wszystkim po zapłaceniu przez powoda całej należnej kwoty.

Pozwana zanegowała także okoliczność wystosowania przez powoda wezwania do zapłaty, podnosząc, że zostało ono wysłane przez pełnomocnika z datą późniejszą niż data pozwu (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 261-267).

W toku dalszego postępowania w sprawie strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

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

Dnia 29 kwietnia 2008r. pomiędzy stronami niniejszego postępowania doszło do zawarcia (w formie aktu notarialnego) umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości stanowiącej lokal użytkowy nr (...) o powierzchni 131,80 m<sup>2</sup> położony w M. na osiedlu (...). Całkowitą cenę nabycia przedmiotowego lokalu ustalono na 675.343,20 zł

(§2 ust 1). Ustalono także, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do dnia 30 grudnia 2008r. W dacie zawarcia omawianej umowy pozwana spółka działała pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P..

W § 4 umowy strony ustaliły także, że część ceny kwocie brutto 50.000 zł zostanie zapłacona pozwanemu przed zawarciem niniejszej umowy tytułem zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. natomiast pozostała część kwoty zostanie zapłacona sprzedającemu do dnia 30 czerwca 2008r. W § 2 pozwana spółka, jako sprzedający zobowiązała się sprzedać lokal na rzecz P. w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich pod warunkiem ustanowienia tego lokalu jako odrębnej nieruchomości i pod warunkiem nabycia go od spółki (...) sp. z o.o. w W.. W dniu zawarcia umowy przedmiotowy lokal użytkowy był obciążony hipoteką łączną, przymusową, kaucyjną na podstawie nieprawomocnego nakazu zapłaty.

W § 7 umowy przedwstępnej, strony postanowiły także, że w przypadku zapłacenia ceny przez kupującego sprzedający przeniesie na kupującego umową cesji wszelkie przysługujące sprzedającemu prawa i roszczenia wynikające z umowy o realizację i finansowanie budowy przedmiotowego lokalu użytkowego.

W § 5 ust. 2 umowy postanowiono, że w wypadku niewykonania umowy przez kupującego, pomimo spełnienia się warunków opisanych w § 2 umowy, sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od niej i zatrzymania zadatku w kwocie 50.000 zł. W ustępie trzecim § 5 umowy strony postanowiły, że uiszczony przez powoda zadatek w kwocie 50.000 zł podlegać będzie zwrotowi na jego rzecz w sytuacji gdyby niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, lub w przypadku nie spełnienia się do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej warunków o których mowa w § 2 umowy, jak również w wypadku nie otrzymania przez Kupującego, z przyczyn nie zawinionych przez niego, kredytu bankowego na sfinansowanie inwestycji (umowa przedwstępna k. 8-12).

W dniu 1 lipca 2008 roku strony niniejszego postępowania podpisały aneks do ww. umowy przedwstępnej. W § 2 tego aneksu strony zmieniły termin zawarcia umowy przyrzeczonej ustalając, że jej zawarcie nastąpi do dnia 31 grudnia 2009 roku. Strony przesunęły także terminy zapłaty przez powoda pozostałych części ceny za lokal. Strony przesunęły także terminy, do których możliwe będzie wystąpienie o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu - w zakresie obowiązków stron ustalonych w umowie przedwstępnej (aneks do umowy przedwstępnej k. 17-19).

W wykonaniu umowy zawartej z pozwaną spółką, do 31 grudnia 2009 roku powód dokonał zapłaty części ceny lokalu w łącznej kwocie 162.149 zł (faktury k. 20-23). Pozostała część ceny nie została uiszczona przez powoda na rzecz pozwanej spółki (okoliczność niesporna).

Pismem z dnia 31 grudnia 2009r. (...) odstąpiła od przedwstępnej umowy sprzedaży wskazując, że przyczyną skorzystania z tego uprawnienia jest niewykonanie niniejszej umowy przez powoda, bowiem w określonej postanowieniami umowy dacie nie wywiązał się on z obowiązku zapłaty ustalonego w § 4 ust. 1 pkt b) umowy (odstąpienie od umowy k. 24).

Dnia 18 stycznia 2010r. powód wezwał pozwaną do zwrotu całej uiszczonej przez P. kwoty w wysokości 162.149,00 zł wskazując jednocześnie, że zgodnie z postanowieniami umowy zwrot zadatku jest możliwy jedynie w przypadku gdyby nie doszło pomiędzy stronami do zawarcia umowy przyrzeczonej pomimo spełnienia się przesłanki iż przedmiotowy lokal jest wolny od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich. Ponieważ określony powyżej warunek nie został spełniony nie istnieją podstawy do odstąpienia od przedmiotowej umowy. P. wskazał w omawianym piśmie, że uznaje odstąpienie od umowy przez pozwaną spółkę za bezskuteczne (pismo powoda k. 25).

Pomimo upływu terminu ustalonego w umowie przyrzeczonej (31 grudnia 2009 roku) strony nie zawarły umowy przyrzeczonej. Powód nie wzywał pozwanej spółki do zawarcia umowy przyrzeczonej (okoliczność niesporna).

Przechodząc do oceny materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie należy wskazać, co następuje. Znaczna część okoliczności istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostawała niesporna pomiędzy stronami niniejszego postępowania. Okoliczności te wynikają także ze złożonych do akt dokumentów,

niekwestionowanych przez strony postępowania. Dokumenty te w części zostały w części złożone w formie aktu notarialnego.

W odniesieniu do dowodu z przesłuchania stron, wskazać należy, że w ocenie Sądu nie jest wiarygodny dowód z przesłuchania przedstawiciela powoda K. Ś. w części, w której wskazuje on jako przyczynę niezawarcia umowy przyrzeczonej okoliczność nieudzielania powodowi kredytu bankowego. Okoliczność ta nie była podniesiona przez powoda w toku całego postępowania w niniejszej sprawie; także nie został zgłoszony żaden dowód na potwierdzenie tych okoliczności.

W pozostałym zakresie dowód z przesłuchania stron nie wniósł istotnych okoliczności do niniejszej sprawy. Rozbieżność stanowisk prezentowanych w toku sprawy, jak i podczas przesłuchania przedstawicieli stron postępowania związana jest z odmienną interpretacją zapisów łączącej strony umowy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo w części zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostaje okoliczność, że do 31 grudnia 2009 roku nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sporną kwestią pozostaje natomiast skuteczność odstąpienia od umowy przez pozwaną spółkę pismem z 31 grudnia 2009 roku oraz to, czy w świetle przedstawionych powyżej okoliczności faktycznych niniejszej sprawy, pozwana spółka miała prawo zatrzymać kwotę uiszczoną przez powoda na poczet ceny nabycia.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w świetle okoliczności niniejszej sprawy, a przede wszystkim – z uwagi na treść zawartej przez strony umowy przedwstępnej – pozwana spółka nie miała żadnych podstaw do zatrzymania całej uiszczonej przez powoda kwoty 162.149 zł. Z treści § 4 umowy przedwstępnej wynika jednoznacznie, że jedynie część ceny w kwocie 50.000 zł została przez strony potraktowana jako zadatek i – w myśl postanowień zawartych w dalszych paragrafach umowy – tylko taka część kwoty uiszczonej przez powoda mogła zostać zatrzymana przez pozwaną spółkę (w razie zaistnienia wskazanych w umowie okoliczności).

Wobec powyższego – z uwagi na to, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, zwrotowi na rzecz powoda podlega uiszczona przez niego tytułem zaliczki kwota 112.149 zł. Kwota ta została bowiem uiszczona jako cena nabycia lokalu, do którego to nabycia miało dojść do dnia 31 grudnia 2009 roku. Ponieważ termin ten upłynął bezskutecznie, wskazana wyżej kwota uiszczona przez powoda stała się świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 § 2 k.p.c.. Wobec bezskutecznego upływu terminu wskazanego w umowie przedwstępnej odpadła podstawa świadczenia przez powoda.

Mając na uwadze powyższe, należało uznać powództwo za zasadne częściowo, tj. o zapłatę kwoty 112.149 zł. W ocenie Sądu zasadne jest również żądanie zasądzenia odsetek od tej kwoty za okres wskazany w pozwie. Wskazać należy, że w treści § 5 ust. 4 umowy przedwstępnej, pozwana spółka jako sprzedający zobowiązała się do zwrotu na rzecz powoda kwoty uiszczonej przez niego na poczet ceny nabycia, w terminie 7 dni od daty skierowanego do niej wezwania. Wezwanie do zapłaty kwoty uiszczonej na poczet ceny nabycia zostało wręczone przedstawicielowi pozwanej spółki w dniu 19 stycznia 2010 roku, na co wskazuje adnotacja na tym piśmie (k. 25).

W ocenie Sądu, nawet gdyby uznać, że powołany przepis § 5 ust. 4 umowy przedwstępnej nie ma zastosowania w niniejszej sprawie, to i tak zasadne jest żądanie zasądzenia odsetek od ww. kwoty od dnia 27 stycznia 2010 roku. Jak to już zostało wyżej podniesione omawiana część ceny uiszczonej przez powoda stanowi świadczenie nienależne. Zobowiązanie do zwrotu nienależnego świadczenia ma charakter bezterminowy (por. wyrok SN z 17 grudnia 1976 r., III CRN 289/76, LEX nr 7893 oraz uchwała SN z 6 marca 1991 r., III CZP 2/91, OSNCP 1991, nr 7, poz. 93). Zatem – po myśli art. 455 k.c. – zwrot omawianej kwoty, jako świadczenia nienależnego winien nastąpić niezwłocznie po wezwaniu do jego zwrotu przez powoda. Mając na uwadze datę doręczenia wezwania z 19 stycznia 2010 roku i

zakreślony w nim termin zwrotu świadczenia, należało zasądzić odsetki od wskazanej kwoty od 27 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Jak to już zostało wskazane, strony niniejszego postępowania jednoznacznie nadały części ceny w kwocie 50.000 zł charakter zadatku.

Stan faktyczny niniejszej sprawy wskazuje jednoznacznie, że zaistniały okoliczności, o których mowa w umowie przedwstępnej, a które uzasadniają zatrzymanie przez pozwaną spółkę zadatku uiszczonego przez powoda.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że powód niezasadnie stoi na stanowisku, że odstąpienie od umowy dokonane przez pozwaną spółkę było bezskuteczne. Wprawdzie przepis art. 395 § 1 k.c. w zakresie w jakim odnosi się do wymogu oznaczenia terminu w ciągu którego stronom przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy jest przepisem bezwzględnie obowiązującym i brak w umowie określenia tego terminu powoduje nieważność takiego postanowienia umownego, to jednak przepis ten nie ma zastosowania do § 5 ust. 2 zawartej przez strony umowy przedwstępnej. Omawiane postanowienie umowne jest bowiem powtórzeniem treści art. 394 § 1 k.c., regulującego kwestię zadatku. Ten przepis kodeksu cywilnego nie wprowadza wymogu określenia terminu dla skorzystania z prawa odstąpienia od umowy przez stronę, która otrzymała zadatek w wypadku niewykonania umowy przez kontrahenta. Zatem powołany przepis § 5 ust. 2 umowy, jako ważny był podstawą skutecznego odstąpienia od umowy przez pozwaną spółkę. Stanowi on także ważną podstawą skutecznego zatrzymania zadatku. Okoliczności niniejszej sprawy nie pozostawiają wątpliwości co do tego, że powód nie wykonał umowy zawartej z pozwaną, tj. do dnia 31 grudnia 2009 roku nie uiszczył całej należności stanowiącej cenę nabycia lokalu.

W ocenie Sądu, wbrew literalnemu brzmieniu § 5 ust. 2 umowy, pozwanej spółce przysługuje prawo zatrzymania zadatku uiszczonego przez powoda, pomimo, że do dnia 31 grudnia 2009 roku nie spełniły się warunki, o których mowa w § 2 umowy przedwstępnej. W ocenie Sądu za takim stanowiskiem przemawiają następujące okoliczności. W umowie przedwstępnej strony nie uzależniły obowiązku dokonywania wpłat na poczet ceny przez powoda od spełnienia się warunków z § 2 umowy. Dodatkowo, z treści § 7 umowy wynika jednoznacznie, że zawarcie umowy przyrzeczonej nie było jedynym sposobem „wykonania” umowy przedwstępnej. W powołanym przepisie umowy strony ustaliły bowiem, że w sytuacji gdy zostanie zapłacona reszta ceny, pozwana spółka dokona na rzecz powoda cesji przysługującego jej prawa i roszczenia wynikającego z umowy zawartej przez pozwaną, a dotyczącej finansowania budowy lokalu użytkowego wskazanego w § 1 umowy przedwstępnej. Taki zapis umowny wskazuje jednoznacznie, że spełnienie się warunków z § 2 umowy było konieczne dla zrealizowania umowy przedwstępnej.

Powołane wyżej okoliczności przemawiają także za uznaniem za bezskuteczny zapisu zawartego w § 5 ust. 3 umowy przedwstępnej, w myśl którego pozwana spółka zobowiązana jest do zwrotu zadatku na rzecz powoda zadatku w przypadku gdy nie spełnią się do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej warunki, o których mowa w § 2 umowy przedwstępnej. Spełnienie tego postanowienia umownego wykluczałoby całkowicie realizację postanowień zawartych w § 7 umowy (o których wyżej mowa). Wskazać bowiem należy, że cesja miała zostać dokonana przez pozwaną spółkę, po dokonaniu zapłaty całej ceny przez powoda. Nadto w § 7 umowy strony postanowiły, że na poczet ceny cesji pozwana spółka zaliczy całe umowne wynagrodzenie (uiszczone przez powoda), w kwocie 675.343,20 zł.

Mając na uwadze powyższe, nie ma – zdaniem Sądu – podstaw do zasądzenia na rzecz powoda pozostałej części żądanej pozwem kwoty (50.000 zł). W tym zakresie powództwo, jako niezasadne, zostało oddalone.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.. Mając na uwadze, że powództwo zostało uwzględnione w około 69 %, taką część kosztów poniesionych przez powoda Sąd zasądził na jego rzecz od pozwanej spółki (8090,25 zł). Na uwzględnione koszty powoda składają się: opłata od pozwu – 8.108 zł, wynagrodzenie pełnomocnika – 3.600 zł oraz wydatek pełnomocnika w postaci opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17 zł.

SSO Agnieszka Baran