

Sygn. akt I Ca 22/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 2 marca 2016 r.**

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Twardowska

Sędziowie: SO Teresa Zawistowska (spr.)

SR del. do SO Jacek Bryl

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2016 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko D. P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Elblągu

z dnia 28 września 2015 r. sygn. akt I C 1203/15

1. zmienia zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo (pkt 1) i oddala powództwo;
2. zasądza od powoda M. K. na rzecz pozwanej D. P. kwotę 750 zł (siedemset pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 marca 2015 r. powód M. K. domagał się od pozwanej D. P. zasądzenia kwoty 30.000 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem podwójnego zadatku, a także zasądzenia od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 26 września 2014 r. zawarł z pozwaną umowę przedwstępną sprzedaży działki gruntu położonej w (...) o powierzchni 3 ha za cenę 25.000 zł za hektar, wpłacił na rzecz pozwanej zadatek w kwocie 15.000, a ponieważ nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej odstąpił od umowy.

Pozwana reprezentowana przez fachowego pełnomocnika oświadczyła, że jest skłonna zawrzeć z powodem ugodę co do kwoty nie większej niż 15.000 zł. Podniosła, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z uwagi na nie wykonanie w terminie pracy geodezyjnej przez geodetę, na którą to okoliczność złożyła pismo z 19 grudnia 2014 r. ze Starostwa Powiatowego w E..

Na rozprawie w dniu 16 września 2015 r. powód ograniczył swoje powództwo do kwoty 15 000 zł wskazując, że w lipcu 2015 r. pozwana uiściła na jego rzecz kwotę 15.000 zł.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, że należność główna została zaspokojona, a zatem powództwo stało się bezzasadne.

Wyrokiem z dnia 28 września 2015 r. Sąd Rejonowy w Elblągu zasądził od pozwanej D. P. na rzecz powoda M. K. kwotę 15.000 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 30.000 zł od dnia 30 marca 2015 r. do dnia zapłaty, umarżając postępowanie w pozostałym zakresie. W pkt 3 wyroku Sąd Rejonowy w Elblągu przyznał od Skarbu Państwa Sądowi Rejonowemu w Elblągu radcy prawnemu P. G. kwotę 2.400 zł powiększoną o podatek VAT tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu. Ponadto w pkt 4 wyroku Sąd Rejonowy w Elblągu zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.500 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie Sądu Rejonowego było wynikiem następujących ustaleń i wniosków:

W dniu 26 września 2014 r. M. K. zawarł z D. P. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Umowa stwierdzała, że D. P. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w (...) o powierzchni 3 ha, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Elblągu prowadzona jest księga wieczysta (...). D. P. zobowiązała się sprzedać przedmiotową nieruchomość za cenę 25.000 zł za hektar do dnia 30 października 2014 roku, a M. K. zobowiązał się powyższą nieruchomość za wskazana cenę kupić. W § 4 umowy przedwstępnej powód przekazał pozwanej zadatek w kwocie 15.000 zł wskazując, że wpłacony zadatek zaliczony zostanie na poczet ceny sprzedaży nieruchomości. W § 5 strony postanowiły, że w razie niewykonania umowy przez Kupującego zadatek przepada na rzecz Sprzedającego. Natomiast zgodnie z § 6 w przypadku nie zawarcia umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie sprzedającej kupujący może od umowy odstąpić i zażądać od sprzedającego sumy dwukrotnie wyższej niż wręczony zadatek. Umowa sporządzona została w formie pisemnej.

Do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło z przyczyn leżących po stronie D. P.. Powód M. K. pismem z dnia 08 grudnia 2014 roku odstąpił od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zgodnie z § 6 umowy i wezwał D. P. do zapłaty w terminie do dnia 31 grudnia 2014 roku kwoty 20.000 zł tytułem zwrotu wpłaconego zadatku powiększonego o kwotę 5.000 zł, wskazując, że po upływie terminu w przypadku braku zapłaty przez pozwaną domagać się będzie kwoty dwukrotnego zadatku w wysokości 30.000 zł oraz skieruje sprawę na drogę postępowania sądowego. Pozwana nie odpowiedziała na pismo powoda, nie dokonała wpłaty na jego rzecz kwoty 20.000 zł. M. K. pismem z dnia 19 stycznia 2015 roku wezwał D. P. do zwrotu kwoty wpłaconego zadatku w podwójnej wysokości tj. kwoty 30.000 zł w terminie 14 dni. Kolejne wezwanie do zapłaty powód wystosował do pozwanej w dniu 09 lutego 2015 roku, wskazując, że jest to ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty. W odpowiedzi na trzecie wezwanie do zapłaty D. P. pismem z dnia 22 lutego 2015 roku zwróciła się do powoda o pomoc i zrozumienie, wskazała, że pieniądze wpłacone tytułem zadatku przeznaczyła na pomoc synowi, który kupił za nie samochód. Pozwana wskazała, że ma świadomość, że musi zwrócić powodowi te pieniądze, jednakże z uwagi na swoją sytuację nie wie w jakim czasie to nastąpi i w jakiej wysokości.

Pozwana D. P. w lipcu 2015 roku wpłaciła powodowi kwotę 15.000 zł

Okoliczności faktyczne w istotnych dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy kwestiach Sąd ustalił w oparciu o przedstawione przez strony dokumenty. Strony nie kwestionowały danych wynikających ze wskazanych powyżej dokumentów, zarówno w zakresie ich prawdziwości, jak i wiarygodności wynikających z nich okoliczności, a tym samym brak było podstaw, aby odmówić im mocy dowodowej, co uzasadniało danie im wiary.

Z ustaleń poczynionych w sprawie wynikało, że w dniu 26 września 2014r. strony zawarły na piśmie umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Umowa ta, uregulowana w art.389-390 k.c. jest umową zobowiązującą, w której świadczenie polega na złożeniu oświadczenia woli o zawarciu oznaczonej umowy przyrzeczonej, jak również dalszych czynności niezbędnych do zawarcia takiej umowy. W umowie przedwstępnej dopuszczalne jest zawarowanie dodatkowych zastrzeżeń umownych, takich jak warunek, zadatek, czy umowne prawo odstąpienia .

Strony nie zawarły umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie pozwanej.

Umowa przedwstępna zawsze rodzi obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednakże w przypadku niewykonania tego obowiązku, gdy umowa przedwstępna nie czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, strona uprawniona nie może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.), lecz może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.). W niniejszej sprawie powód nie domagał się zawarcia umowy sprzedaży, domagał się roszczenia z tytułu zadatku uregulowanego w § 6 umowy, zatem mógł skorzystać z odszkodowania, o którym mowa w art. 390 § 1 k.c. mimo faktu nie zawarcia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, która to forma wymagana jest dla przenoszenia własności nieruchomości.

Przepis art. 390 § 1 k.c. stanowi, że jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogły w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. Przepis art. 390 § 1 k.c. przewiduje tzw. słabszy skutek umowy przedwstępnej, polegający na możliwości domagania się odszkodowania za szkodę poniesioną w związku z uchylaniem się przez zobowiązanego od zawarcia umowy przyrzeczonej. Do należnego odszkodowania można wliczyć tylko wydatki i nakłady potrzebne dla zawarcia umowy przyrzeczonej, a nie dla jej realizacji. Odszkodowanie takie nie obejmuje tego co strona mogłaby uzyskać, gdyby umowa przyrzeczona doszła do skutku. Dodać jeszcze trzeba, iż odpowiedzialność odszkodowawcza z przepisu art. 390 § 1 k.c. wchodzi w rachubę, gdy zobowiązany dopuszcza się świadomie działania lub zaniechania zmierzającego do bezpodstawnego nie zawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzi się z takim skutkiem np. przez nieuzasadnioną zwłokę, odpowiadając w razie spełnienia ogólnych przesłanek z art. 471 k.c., z reguły za niezachowanie należytej staranności.

Przepisem regulującym instytucję zadatku jest art. 394 k.c. zgodnie z którym 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 myśl natomiast art. 394 § 2 k.c. w razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi. Zadatek stanowi rodzaj surogatu za nie wykonaną umowę. Strona, która żąda sumy dwukrotnie wyższej od wartości zadatku, ponosi ciężar dowodu (art. 6kc) tylko co do tego, że dała tytułem zadatku określone rzeczy lub sumę pieniężną oraz że dłużnik umowy nie wykonał. Na dłużniku, który chce się uwolnić od obowiązku zapłaty, spoczywa natomiast ciężar dowodu, że nie wykonał umowy z powodu okoliczności za które nie ponosi odpowiedzialności lub że nie odpowiada za to obie strony albo że umowa została rozwiązana.

W rozpoznawanej sprawie, strony w umowie przedwstępnej z dnia 26 września 2014 r. jednoznacznie - zastrzegły zadatek w kwocie 15.000 złotych. Zawarły także zastrzeżenia co do zwrotu zadatku w przypadku nie zawarcia umowy sprzedaży w zależności od tego, z czyjej winy nie doszło do jej zawarcia. Pozwana w ocenie Sądu podpisując tak sformułowaną umowę przedwstępna, rozumiała czym jest zadatek. Intencje stron i oświadczenia były zgodne co do terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i charakteru wręczonej kwoty 15.000 zł (art. 65 k.c., art. 389-390 k.c., art. 394 k.c.). Wobec jednoznacznego brzmienia umowy nie ma wątpliwości, że uiszczenie tej kwoty miało nastąpić tytułem zadatku i odmienna interpretacja byłaby sprzeczna z oczywistym rezultatem językowej wykładni postanowień umowy.

Bezspornym było, że niewykonanie umowy przedwstępnej obciąża pozwaną, a powód w sposób uprawniony mógł złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Zgodnie więc z art. 394 § 1 k.c. zaktualizowało się prawo żądania od pozwanej sumy równej dwukrotności danego zadatku w wysokości 30.000 zł (15.000zł x2).

Dlatego też Sąd uznał żądanie powoda co do zapłaty podwójnej kwoty zadatku za uzasadnione. Mając na uwadze, iż pozwana w lipcu 2015 roku zapłaciła powodowi kwotę 15.000 zł, co skutkowało ograniczeniem żądania przez powoda na rozprawie w dniu 16 września 2015 r. powoda w części należności głównej co do kwoty 15.000 zł Sąd zasądził na rzecz M. K. kwotę 15.000 zł i umorzył postępowanie w pozostałym zakresie - co do kwoty 15.000 zł z uwagi na fakt, iż orzekanie w tej części stało się zbędne.

O odsetkach należnych powodowi za opóźnienie w zapłacie należności 30.000 zł orzeczono zgodnie z treścią przepisu art. 481 § 1 k.c. Pozwana popada w opóźnienie, jeśli nie spełnia świadczenia pieniężnego, w terminie w którym stało się ono wymagalne. Generalnie należy wskazać, iż odsetki od świadczenia pieniężnego należą się od dnia, w którym powinno ono być zapłacone – zasadniczo wyznaczonego przez wezwanie dłużnika do wykonania zobowiązania. W niniejszej sprawie powód mimo wcześniejszych wezwań do zapłaty domagał się odsetek od dnia wniesienia pozwu i od tej daty Sąd zasądził odsetki.

Z uwagi na to, że powód w całości wygrał proces, Sąd zasądził na jego rzecz od pozwanej poniesione przez niego koszty procesu /art. 98 § 1 k.p.c./ Mając na uwadze, iż pozwanej z urzędu ustanowiony został pełnomocnik, którego koszty nie zostały opłacone w całości ani w części Sąd przyznał radcy prawnemu P. G. kwotę 2.400 zł powiększoną o należny podatek VAT ustalone stosownie do treści § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokacie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - Dz. U. z 2013 r., poz. 461.

Od wyroku Sądu Rejonowego w Elblągu w części uwzględniającej powództwo pozwana wniosła apelację, wnosząc o jego zmianę i wskazując, iż przyczyną nie zawarcia umowy przyrzeczonej było nie wykonanie zleconej geodecie T. S. pracy geodezyjnej. Pozwana zaprzeczyła twierdzeniom powoda, jakoby rzekomo w czasie wiążącej strony umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości gruntowej oferowała ją do sprzedaży w Internecie. Przyznała, że wystawiła nieruchomość na sprzedaż dopiero wówczas, kiedy pozwany kategorycznie postanowił, że nie kupi ziemi, co miało miejsce w kwietniu 2015 r.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:

Apelacja pozwanej zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że warunkiem niezbędnym do zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej było dokonanie podziału geodezyjnego działki nr (...) położonej w obrębie (...) gmina M.. Ten warunek nie został wskazany wprost w umowie przedwstępnej, ale był oczywisty, mając na uwadze przedmiot sprzedaży wskazany w tej umowie oraz treść księgi wieczystej (...) i do podjęcia czynności z tym związanych zobowiązała się bezspornie pozwana. Okoliczności te były wskazywane przez pozwaną w piśmie kierowanym do powoda w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty z dnia 22 lutego 2015 r., w piśmie kierowanym do Sądu z dnia 18 maja 2015 r. oraz ponownie zostały podniesione przez pozwaną w apelacji.

Pozwana w postępowaniu pierwszoinstancyjnym złożyła do akt sprawy wnioski skierowane do Starostwa Powiatowego w E. oznaczony datą wpływu do Starostwa na dzień 18 grudnia 2014 r., w którym domagała się udzielenia informacji dotyczącej wykonania pracy geodezyjnej przez geodetę T. S. w związku z podziałem działki nr (...) położonej w obrębie (...) gmina M.. Pismem z dnia 19 grudnia 2014 r. znak (...) Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i (...) działający z upoważnienia Starosty wskazał, że zgłoszenie dotyczące pracy geodezyjnej dotyczące podziału działki nr (...) obręb W. wpłynęło do (...) Ośrodka (...) w E. w dniu 16 kwietnia 2014 r. i zostało zarejestrowane pod numerem (...). Wykonawcą podziału jest firma (...) geodezyjne T. S. (...)-(...) E. ul. (...)" i materiały geodezyjne niezbędne do wykonania podziału przedmiotowej działki zostały wydane wykonawcy w dniu 23 kwietnia 2014 r., zaś w zgłoszeniu pracy geodezyjnej zadeklarowano termin zakończenia pracy na dzień 15 sierpnia 2014 r., jednak według stanu na dzień 18 grudnia 2014 r. do (...) w E. nie wpłynął operat techniczny z wykonania danej pracy geodezyjnej.

Dowody te mają istotne znaczenie dla oceny zasadności powództwa, a mimo to ich istnienie nie zostało przez Sąd Rejonowy zauważone i z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. Sąd nie dokonał ich oceny według kryteriów wymienionych tym przepisem.

W chwili zawierania umowy przedwstępnej powód miał świadomość, że przeniesienie własności nieruchomości jest uzależnione od dokonania podziału nieruchomości, na co wskazywał na rozprawie w dniu 16 września 2015 r. Powód

oświadczył, że pieniądze, które wpłacił pozwanej przy zawieraniu umowy przedwstępnej miały być przeznaczone na dokonanie tego podziału.

Słusznie wskazał Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wyroku, że na dłużniku, który chce się uwolnić od obowiązku zapłaty sumy dwukrotności zadatku z tytułu niewykonania umowy spoczywa ciężar dowodu, że nie wykonał umowy z powodu okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności lub, że nie odpowiadają za to obie strony albo, że umowa została rozwiązana. Pomimo wskazania powyższych przesłanek Sąd Rejonowy nie poczynił żadnych ustaleń w tym zakresie, a także nie wskazał przyczyn, dla których te okoliczności pominął mimo, że mają kluczowe znaczenie. Jak wskazano wyżej, powód nie tylko miał świadomość konieczności wykonania podziału geodezyjnego nieruchomości, ale był również świadomy, że prace te na czas zawierania umowy przedwstępnej są w toku, bowiem, jak sam stwierdził pieniądze przekazane tytułem zadatku miały być przekazane na ten cel. Badając podnoszony przez pozwaną zarzut braku winy w niewykonaniu umowy przyrzeczonej nie można także pominąć faktu, że pismo o dokonanie podziału geodezyjnego nieruchomości objętych umową przyrzeczoną złożyła ona do Starostwa Powiatowego w E. już w dniu 16 kwietnia 2014 r. W chwili zawierania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości pozwana nie dysponowała jeszcze geodezyjnymi dokumentami podziału i z tego względu strony oznaczyły termin przeniesienia własności nieruchomości do dnia 30 października 2014 r. Zdaniem Sądu ponad miesięczny termin na zawarcie umowy przyrzeczonej pozwalał pozwanej przypuszczać, że w tym okresie uzyska wymagany geodezyjny podział nieruchomości, umożliwiając jej wykonanie zobowiązania z umowy przedwstępnej. Jak wynika jednak z pisma Starostwa Powiatowego z dnia 19 grudnia 2014 r. na dzień 18 grudnia 2014 r. do (...) Ośrodka (...) nie wpłynął operat techniczny zgłoszonej pracy geodezyjnej. Dowodem z powyższego dokumentu pozwana wykazała, że do przeniesienia własności nieruchomości oznaczonej w umowie przedwstępnej nie doszło wskutek okoliczności, za które ona nie ponosi winy. Z tego względu Sąd Rejonowy błędnie ustalił, że po stronie pozwanej zachodzą przesłanki określone w art. 394 § 1 k.c., co rodziłoby obowiązek zapłaty na rzecz powoda zadatku w podwójnej wysokości.

W ocenie Sądu Okręgowego okoliczności faktyczne przedmiotowej sprawy pozwalają przyjąć, że obie strony nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie umowy, a zatem zaistniały przesłanki z 394 § 3 k.c. Pozwanej nie można przypisać odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania z umowy przedwstępnej, bowiem w żaden sposób nie uchylała się ona od zawarcia umowy przyrzeczonej, w szczególności w jej postępowaniu brak cech świadomego działania lub zaniechania zmierzającego do bezpodstawnego nie zawarcia umowy przyrzeczonej lub co najmniej godzenia się z takim skutkiem. W orzecznictwie wskazuje się, że „uchylaniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej może być już sama nieuzasadniona zwłoka zobowiązanego” (wyrok SN z dnia 15 kwietnia 2003 r., V CKN 74/01, niepubl.). Pozwana co prawda pozostawała w zwłoce, jednakże wskutek okoliczności, za które nie ponosiła odpowiedzialności i co zostało przez nią wykazane przed Sądem I instancji. W tej sytuacji pozwana winna była zwrócić powodowi zadatek, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. Stanowisko to pozostaje w zgodzie z poglądem Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 23 lutego 2001 r. w sprawie o sygn. akt II CKN 314/99 orzekł, że „w razie niewykonania zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, zadatek wręczony przy zawarciu umowy przedwstępnej powinien być zwrócony” (LEX nr 52344).

Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 12 września 2013 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 349/13 wskazał, że „w sytuacji, gdy w momencie zawierania umowy przedwstępnej nie istnieje wyodrębniona geodezyjnie nieruchomość mająca stanowić przedmiot obrotu prawnego i niezbędne jest dokonanie czynności podziałowych połączonych z wydaniem decyzji administracyjnej, obie strony podejmują ryzyko, iż w ustalonym terminie może nie dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej” (LEX nr 1369067). Sąd Okręgowy powyższe stanowisko podziela w pełni.

Z uwagi na fakt, iż w lipcu 2015 r. pozwana zwróciła powodowi kwotę 15.000 zł stanowiącą równowartość otrzymanego zadatku, a powód na rozprawie w dniu 16 września 2015 r. oświadczył, iż ogranicza żądanie zapłaty do kwoty 15.000 zł, a nie jak to błędnie wskazał Sąd Rejonowy, że powód ograniczył żądanie o kwotę 15.000 zł, zachodziła konieczność zmiany zaskarżonego wyroku w części uwzględniającej powództwo przez jego zmianę i oddalenie powództwa, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu, mając na uwadze jego wynik, orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. zasądzając od powoda (przegrywającego postępowanie apelacyjne) na rzecz pozwanej kwotę 750 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.