

Sygn. akt I.Ca 688/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2016r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski (spr.)
Sędziowie:	SO Joanna Walczuk SO Aneta Ineza Sztukowska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Wioletta Mierzejewska

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2016 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa K. B.

przeciwko T. W. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego T. W. (1)

od wyroku Sądu Rejonowego w Elku

z dnia 22 września 2015r., sygn. akt I C 1365/14

I.Oddala apelację.

II.Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II-ej instancji.

SSO Cezary Olszewski (spr.) SSO Joanna Walczuk SSO Aneta Ineza Sztukowska

Sygn. akt: I. Ca. 688/15

UZASADNIENIE

K. B. wytoczył powództwo przeciwko T. W. (2) o zapłatę kwoty 40.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty i kwoty 20.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 30 maja 2009 roku strony zawarły pisemną umowę kupna-sprzedaży dwóch działek za kwotę 40.000,00 zł, która to została tego samego dnia pozwanemu wpłacona. Zgodnie z postanowieniami tej umowy, do jej ostatecznego sfinalizowania w postaci aktu notarialnego miało dojść do dnia 31 maja 2011 roku, lecz

niestety pomimo licznych obietnic do dnia dzisiejszego umowa nie została zrealizowana i nie nastąpił zwrot 40.000 zł. Podobnie zasadne jest powództwo w zakresie zasądzenia kwoty 20.000 zł, albowiem w dniu 19 stycznia 2011 roku strony ponownie zawarły pisemną umowę kupna-sprzedaży działki za kwotę 20.000,00 zł, na poczet której to powód wpłacił w dniu zawarcia umowy całą kwotę. Akt notarialny miał zostać spisany do dnia 31 stycznia 2012 roku, co do dnia dzisiejszego się nie zostało wykonane, a pieniądze nie zostały zwrócone.

W odpowiedzi na pozew pozwany T. W. (1) wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazał, że z uwagi na trudności administracyjnoprawne nie był w stanie w ustalonych terminach zawrzeć umowy przenoszącej własność nieruchomości. Podniósł również zarzut przedawnienia.

Wyrokiem z dnia 22 września 2015 r. w sprawie o sygn. akt: I. C. 1365/14 Sąd Rejonowy w (...) zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 60.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 lutego 2015 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6.617,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach faktycznych i prawnych:

W dniu 30 maja 2009 r. pomiędzy T. W. (1) a K. B. została zawarta umowa oznaczona przez strony jako „umowa kupna-sprzedaży”, na mocy której T. W. (1) oświadczył, iż jest właścicielem działek w obrębie wsi C. o nr geod. (...) o powierzchni 3,03 ha i sprzedaje wydzielone z całości dwie działki, wskazane przez nabywcę, o średniej powierzchni 1125 m² każda za kwotę 20.000 zł za działkę. Strony zobowiązały się do zawarcia aktu notarialnego – umowy sprzedaży najpóźniej do dnia 31 maja 2011r., a K. B. przy podpisaniu umowy przekazał T. W. (2) cenę sprzedaży w wysokości 40.000 zł.

W dniu 19 stycznia 2011 r. pomiędzy T. W. (1) a K. B. została zawarta kolejna umowa oznaczona przez strony jako „umowa kupna-sprzedaży”, na mocy której T. W. (1) oświadczył, iż jest właścicielem działek w obrębie wsi C. o nr geod. (...) o powierzchni 3,03 ha i sprzedaje wydzieloną z całości działkę, wskazaną przez nabywcę, o średniej powierzchni 1125 m² za kwotę 20.000 zł. Strony zobowiązały się do zawarcia aktu notarialnego – umowy sprzedaży najpóźniej do dnia 31 stycznia 2012 r., a K. B. przy podpisaniu umowy przekazał T. W. (2) cenę sprzedaży w wysokości 20.000 zł.

Do podpisania umów sprzedaży w formie aktu notarialnego nie doszło w zastrzeżonych wyżej terminach. T. W. (1) nie dokonał odpowiednich podziałów nieruchomości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie. Wskazał, że strony zawarły umowy przedwstępne dotyczące sprzedaży nieruchomości, o czym mowa w art. 389 § 1 k.c. w zw. z art. 535 k.c. W ocenie Sądu Rejonowego, do zawarcia umów przyrzeczonych nie doszło w uzgodnionych terminach z winy pozwanego, który dopiero w 2014 roku dokonał stosownego geodezyjnego podziału nieruchomości.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy uznał, że od upływu terminów na zawarcie umów przyrzeczonych T. W. (1) był bezpodstawnie wzbogacony kosztem powoda i zgodnie z art. 405 k.c. winien mu zwrócić otrzymaną cenę sprzedaży.

Sąd Rejonowy nie uwzględnił zastrzeżeń pozwanego, iż kwoty 40.000 zł i 20.000 zł, zapłacone przez powoda przy podpisywaniu umów, stanowiły zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. Z treści umów wynika bowiem, iż kwoty te stanowiły całość ceny sprzedaży, a wysokość zadatku nie została przez strony określona. Sąd I instancji nie uznał również podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia, albowiem art. 390 § 3 k.c. nie dotyczy obowiązku zwrotu ceny sprzedaży w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej. Zdaniem tegoż Sądu, roszczenia powoda, które sprowadzają się do żądania zwrotu ceny sprzedaży uiszczonej przy podpisaniu umowy przedwstępnej, przedawniają się z upływem 10-letniego terminu przedawnienia.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy rozstrzygnął w oparciu o przepis art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany T. W. (1) zarzucając Sądowi Rejonowemu:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 394 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieprzyjęcie, iż kwoty przekazane przez powoda pozwanemu stanowiły zadatek, w sytuacji gdy z treści samych umów oraz z okoliczności towarzyszącym ich zawieraniu wyraźnie wynika, iż kwoty te stanowiły zadatek w rozumieniu w/w przepisu; art. 390 §3 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, iż roszczenie powoda przedawnia się z upływem ogólnych terminów przedawnienia; art. 405 k.c. poprzez jego zastosowanie i przyjęcie, iż kwoty przekazane przez powoda pozwanemu w chwili zawierania spornych umów stanowiły całościową cenę sprzedaży i podlegają zwrotowi jako bezpodstawne wzbogacenie pozwanego kosztem powoda, gdy w rzeczywistości kwoty te stanowiły zadatek w rozumieniu art. 394 k.c.;

2) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę skarżonego wyroku i mający wpływ na jego treść, a polegający na przyjęciu, iż kwoty wskazane w treści umów stanowiły całościową cenę nabycia nieruchomości, a nie zadatek; strony nie przewidywały podwyższenia kwot wskazanych w umowach w chwili podpisywania docelowych umów sprzedaży.

Mając na względzie powyższe, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji.

W odpowiedzi na apelację, powód K. B. wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów zastępstwa za II instancję według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie okazała się zasadna.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je jako własne. Podziela też prawną ocenę dokonaną przez ten Sąd w zakresie charakteru umów, które strony zawarły w dniach 30 maja 2009 r. i 19 stycznia 2011 r. oraz przyjęcia, iż wskazane w tych umowach kwoty: 20.000,00 zł i 40.000,00 zł stanowiły cenę nabycia wpłaconą zaliczkowo (przed terminem zawarcia finalnej umowy w formie aktu notarialnego), a nie zadatki w rozumieniu art. 394 § 1 k.c.

Pokreślić należy, iż nie może mieć decydującego znaczenia dla określenia, jaką rolę miały spełniać w/w kwoty przez samo użycie w umowach słowa „zadatek”. Nie ulega bowiem żadnej wątpliwości, że znaczenie zadatku polegać ma na wzmocnieniu stanowiska strony, która dąży do wykonania umowy. Tymczasem już z treści umów wynika, że kwoty 20.000,00 zł i 40.000,00 zł zostały dane przez powoda na poczet nowozaprojektowanych działek, które miały być wydzielone z działek oznaczonych nr geodezyjnymi (...).

Kolejnym argumentem przemawiającym za niezakwalifikowaniem wpłat dokonywanych przez powoda jako zadatku w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. jest znaczna wysokość świadczeń. Zauważyć należy, że strony w umowie z dnia 30 maja 2009 r. ustaliły wartość dwóch działek na łączną kwotę 40.000,00 zł, a w umowie z dnia 19 stycznia 2011 r. wartość jednej działki ustaliły na kwotę 20.000,00 zł. Dodać również trzeba, że koszty prac geodezyjnych miały obciążać sprzedającego, czyli pozwanego. Nie jest zatem prawdą, że finalna cena zakupu działek przez powoda miała być ustalona dopiero po zakończeniu procesu związanego z przygotowaniem działek do sprzedaży i miała ona wzrosnąć o wartość należnego podatku VAT. Co prawda jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z 21 maja 2005 r., sygn. akt V CK 577/04, w ramach swobody kontraktowania (art. 353¹ k.c.) dopuszczalne jest zastrzeżenie zadatku o wartości przekraczającej połowę całego świadczenia, ale i tym razem nie należy stosować reguły interpretacyjnej przyjętej w art. 394 k.c. (por. A. Olejniczak (w:) System Prawa Prywatnego, Tom 5, Prawo zobowiązań - część ogólna, str. 923). Suma wręczona tytułem zadatku stanowi zazwyczaj stosunkowo nieznaczny ułamek należnego świadczenia i do takiej właśnie sytuacji odnosi się owa reguła. Przyjęcie, że suma stosunkowo wysoka stanowi zadatek wymaga ustalenia takiej woli w okolicznościach sprawy, a tymczasem brak jest dostatecznych danych pozwalających zakwalifikować wpłacone kwoty za zadatek.

Nie można przy tym pominąć, że istotą zadatku jest zagwarantowanie uprawnionemu wykonania umowy, stąd możliwość żądania w razie niewykonania w podwójnej wysokości i zaliczenia kwoty zadatku na poczet świadczenia dopiero po wykonaniu umowy. Natomiast istotą zaliczki jest zaliczenie w pierwszej kolejności wpłaconej kwoty na poczet ceny. W tej sytuacji, mając na uwadze cele jakie miały spełniać kwoty 20.000,00 zł i 40.000,00 zł, przy porównaniu zapisów umów przedstępnych, słusznie Sąd I instancji uznał, iż w/w kwoty nie były zadatkami w rozumieniu art. 394 § 1 k.c., lecz były zaliczkami, które powód przekazał pozwanemu na poczet przyszłych cen. Należy przy tym zwrócić uwagę, że zawarte przez strony umowy nie określały wysokości zadatków, a jedynie ustalały warunki i termin jego rozliczenia.

Reasumując, słusznie Sąd I instancji uznał, że kwoty wpłacone przez powoda stanowiły zaliczki na poczet przyszłych cen nieruchomości oraz że pozwany jest obowiązany do ich zwrotu, ponieważ nie zostały osiągnięte cele, dla których zostały one przekazane pozwanemu (art. 410 § 2 k.c.).

Oczywiście bezzasadny jest też zarzut przedawnienia tego roszczenia - podtrzymany przez pozwanego w apelacji. Pozwany nie odniósł się jednak w żaden sposób do argumentacji Sądu Rejonowego w tym przedmiocie, popartej odwołaniem się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r, (sygn. akt III CZP 3/07), którą Sąd Okręgowy w całej rozciągłości podziela. Roszczenie o zwrot zaliczki nie jest roszczeniem wynikającym z umowy przedwstępnej, w rozumieniu art. 390 § 3 k.c., lecz roszczeniem o zwrot świadczenia nienależnego w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. Pogląd ten jest w orzecznictwie sądowym utrwalony. Tym samym termin przedawnienia liczy się według przepisów ogólnych, to jest art. 118 k.c. Roszczenie powoda nie uległo więc przedawnieniu.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie sposób jest oprzeć się wrażeniu, że działania pozwanego polegające na zawieraniu umów przedwstępnych dotyczących sprzedaży nowopowstałych działek i uzyskaniu zaliczek na poczet ceny, miały służyć powiększeniu jego majątku i wprowadzeniu potencjalnych kontrahentów w błąd co do zawarcia z nimi w określonych terminach umów przenoszących własność nieruchomości. Świadczy o tym, m. in. fakt, że pozwany decydował o przyszłej sprzedaży nieruchomości, co do których nie przysługiwało mu prawo własności i nie legitymował się w tym zakresie stosownym pełnomocnictwem. Wprawdzie w aktach niniejszej sprawy oraz aktach spraw o sygn.: I. C. 754/15 i I. C. 755/15 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w (...), brak jest dokumentu, który wskazywałby w sposób jednoznaczny, iż pozwany nie jest właścicielem działek nr (...) położonych we wsi C., niemniej jednak okoliczności tej, wywiedzionej w odpowiedzi powoda na apelację, pozwany nie zaprzeczał w postępowaniu apelacyjnym. W konsekwencji należy uznać, że wszelkie decyzje pozwanego wynikające z umów przedwstępnych zawartych z powodem nie mogą wywoływać jakichkolwiek skutków.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł, jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przy zastosowaniu § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej nieopłaconej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461 z późn. zm.).

SSO Cezary Olszewski SSO Joanna Walczuk SSO Aneta Ineza Sztukowska