

Sygn. akt: I C 202/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Irena Choma
Protokolant:	st. sekr. sądowy Jolanta Kulpa

po rozpoznaniu w dniu 1 sierpnia 2013 r. w Tarnowie

sprawy z powództwa A. M., W. M.

przeciwko A. B.

o zapłatę

I. Oddala powództwo;

II. Zasądza od powodów A. M. i W. M. na rzecz pozwanego A. B. kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Przewodniczący:

sygn. akt I C 202/13

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 1 sierpnia 2013 roku

Pozwem z dnia 4 stycznia 2013 roku powodowie: A. M. i W. M. domagali się zasądzenia od A. B. kwoty 738.770,01 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

od kwoty 735.000,00 zł od dnia 20 lipca do dnia zapłaty,

od kwoty 2.546,58 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty,

od kwoty 470,14 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty,

od kwoty 753,29 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

Nadto, powodowie wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego kosztów procesu według norm prawem przepisanych, w tym kosztów opłaty od pozwu oraz zastępstwa procesowego.

Na uzasadnienie swojego żądania strona powodowa wskazała, iż zawarła z pozwanym w dniu 21 lutego 2012 roku Przedwstępną Umowę sprzedaży nieruchomości. W dniu 25 czerwca 2012 roku strony zawarły aneks do powyższej umowy, na mocy którego pozwany zobowiązał się do zapłaty na rzecz powodów kwoty 400.000 zł tytułem zadatku, którą otrzymali od pozwanego. Nadto strony postanowiły, iż pozwany przekaże powodom kwotę 1.000.000,00 zł tytułem zaliczki w terminie do dnia 19 lipca 2012 roku, 1.000.000,00 zł tytułem zaliczki do 30 grudnia 2012 roku, a pozostała część ceny tj. kwota 3.830.700 zł zostanie zapłacona przy zawieraniu umowy przyrzeczonej.

Do chwili wnoszenia pozwu pozwany winien zapłacić kwotę 1.000.000,00 zł płatnej do 19 lipca 2012 roku, jednakże uiszczono jedynie kwotę 265.000,00 zł, przy czym kwotę 120.000,00 zł uiszczył w dniu 30 lipca 2012 roku, kwotę 130.000,00 zł w dniu 12 września 2012 roku, a kwotę 15.000,00 zł w dniu 7 grudnia 2012 roku. Pomimo licznych wezwań i kontaktów pozwany nie uregulował pozostałych, wymagalnych kwot wynikających z Umowy, to jest kwoty 735.000,00 zł.

Powodowie dochodzą również skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie kwoty 265.000 zł, od której odsetki wynoszą 2.546,58 zł (odsetki od kwoty 120.000,00 zł za okres od 20 lipca 2012 roku do dnia 31 lipca 2012 roku), 470,13 zł (odsetki od kwoty 130.000,00 zł za okres od 20 lipca 2012 roku do dnia 12 września 2012 roku) oraz 753,29 (odsetki od kwoty 15.000,00 za okres od 20 lipca 2012 roku do dnia 7 grudnia 2012 roku). Nadto powodowie dochodzą odsetek ustawowych w zapłacie kwoty 735.000,00 zł od dnia 20 lipca 2012 roku do dnia zapłaty.

W dniu 18 stycznia 2013 roku Sąd Okręgowy w Tarnowie Wydział I Cywilny sygn. akt I Nc 1/13 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym uwzględnił powództwo w całości.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie swojego stanowiska pozwany wskazał, iż w aneksie do umowy oprócz wprowadzenia powoływanych przez powodów zmian, strony wprowadziły punkt, iż jest powodom wiadomy cel umowy, jaki wiązał z umową pozwany, bowiem zamierzeniem pozwanego było zrealizowanie na nieruchomości budowy centrum handlowego o powierzchni sprzedaży ok. 12.500 m² wraz z parkingami i infrastrukturą towarzyszącą. Kompleks handlowy miał być jedyną tego rodzaju inwestycją realizowaną w M., co również zostało uwzględnione przy określeniu ceny nieruchomości. Powód A. M. zapewniał pozwanego, że w okolicy będzie to jedyna taka inwestycja, co gwarantowało jej rentowność. Po podpisaniu umowy przedwstępnej okazało się, że jest nikłe zainteresowanie wynajmem powierzchni handlowych, wobec czego pozwany zlecił innej firmie poszukiwanie potencjalnych najemców, w związku z czym poniósł koszty. We wrześniu 2012 roku powód poinformował pozwanego, że wbrew wcześniejszemu zapewnieniu projekt, który zamierzał zrealizować nie będzie jedynym tego rodzaju przedsięwzięciem w M.. Wobec powyższego nieruchomość jaką pozwany miał nabyć od powoda utraciła najistotniejszą dla pozwanego cechę. Pozwany wiedząc o tym fakcie nie zdecydowałby się na zawarcie umowy przedwstępnej, a już z całą pewnością nie na warunkach zaproponowanych przez powoda. W ocenie pozwanego nieruchomość będąca przedmiotem umowy ma więc wadę fizyczną, bowiem nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego. Umowa przyrzeczona nie może więc zostać zawarta na warunkach określonych w umowie przedwstępnej, w związku z czym pozwany wstrzymał się z zapłatą kolejnych kwot z tego tytułu.

Pozwany wskazał, iż powodowie nie wykazali, że Przedwstępna umowa została skutecznie zawarta, bowiem nie przedłożyli do pozwu pełnomocnictwa W. M., w której imieniu działał A. M..

Kolejno pozwany uznał, iż postanowienia dotyczące zaliczenia kwot na poczet przyszłej umowy są nieważne w myśl art. 58 k.c. Skoro bowiem zapłata została zastrzeżona tylko i wyłącznie w celu wcześniejszego zaspokojenia się z umowy to pozostaje w sprzeczności z naturą umowy przedwstępnej. Pozwany podkreślił, iż zastrzeżone w umowie przedwstępnej świadczenie strony na poczet umowy przyrzeczonej nie czyni drugiej strony uprawnioną do żądania spełnienia tego świadczenia.

Pozwany podniósł, iż zgodnie z art. 390 k.c. strona, która liczyła na zawarcie umowy może żądać naprawienia szkody, jednakże roszczenia te aktualizują się dopiero w momencie nadejścia terminu, kiedy umowa przyrzeczona miała być zawarta.

W kolejnym piśmie procesowym powodowie zakwestionowali, iż A. M. zapewniał pozwanego, iż zamierzenie inwestycyjne na działce będącej przedmiotem umowy będzie jedyną tego rodzaju inwestycją na terenie M. i okolic. Powód nie mógł takich zapewnień składać, bowiem nie ma wpływu na zdarzenia przyszłe i niepewne, a nadto związane z udziałem osób trzecich oraz decyzjami organów samorządowych w tym zakresie. Zawarcie w akcie notarialnym informacji, iż powodom znany jest cel nabycia przez pozwanego nieruchomości związane było wyłącznie z umożliwieniem pozwanemu prawa do przeniesienia swoich praw i obowiązków z tytułu zawarcia umowy przedwstępnej na spółkę celową, która miała być w przyszłości powołana. Praktyka tego rodzaju jest powszechna przy zawieraniu transakcji z inwestorami zamierzającymi budować centra handlowe. Nie można zatem przyjmować wady fizycznej nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej w żadnej postaci, bowiem pozwany znał stan nieruchomości, o czym świadczy również treść aktu notarialnego.

Stan sprawy przedstawiał się następująco:

W dniu 21 lutego 2012 roku A. M. działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz swojej żony W. M., na podstawie Pełnomocnictwa, objętego aktem notarialnym Rep. (...)z dnia 20.02.2012 r., (jako sprzedający) zawarł z A. B. (jako kupującym), prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) (...)w T., Przedwstępną umowę sprzedaży, objętą aktem notarialnym Rep. (...), sporządzoną przed J. K., notariuszem w W.. Na podstawie powyższej umowy A. M. działający w imieniu własnym, a także na rzecz swojej żony W. M. oraz A. B. oświadczyli, że zobowiązują się zawrzeć najpóźniej w terminie do dnia 25 czerwca 2012 roku umowę sprzedaży, mocą której A. i W. M. (małżonkowie) sprzedadzą A. B. wolną od wszelkich obciążeń nieruchomość położoną w N., gmina M. składającą się z działek nr (...) o łącznym obszarze 29.670 m⁽²⁾, objętą księgą wieczystą (...) za cenę 6.230.700,00 zł, a A. B. nieruchomość tę we wskazanym terminie i za wymienioną cenę kupi w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

W §3 Przedwstępnej umowy sprzedaży, strony postanowiły, iż cała cena sprzedaży zostanie przez Kupującego zapłacona sprzedającym z depozytu notarialnego J. K., notariusza w W., w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.

W §5 ust. 1 Przedwstępnej umowy sprzedaży, strony oświadczyły, że Kupującemu przysługuje w terminie do 25 maja 2012 roku umowne prawo odstąpienia od umowy.

Dowód: - kserokopia wypisu aktu notarialnego Rep. (...)z dnia 21.02.2012 r. k. 14-17,

- kserokopia wypisu aktu notarialnego Rep. (...)z dnia 20.02.2012 r. k. 103-104,

W dniu 25 czerwca 2012 roku A. M. działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz swojej żony W. M. oraz A. B. zawarli umowę, objętą aktem notarialnym Rep. (...)roku, sporządzonym przez J. K., notariuszem w W., Zmiany Przedwstępnej Umowy Sprzedaży z dnia 21 lutego 2012 roku, objętej aktem notarialnym Rep. (...).

Strony oświadczyły, iż zmieniają §2 powołanej umowy i termin zawarcia umowy przyrzeczonej tj. 25 czerwca 2012 roku zastępują terminem 30 kwietnia 2013 roku.

Następnie strony nadały nowe brzmienie §3, z którego wynika, iż Sprzedający otrzymali tytułem zadatku do Kupującego kwotę 400.000 zł, co pokwitował A. M.. W przypadku zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży kwota zadatku, tj. 400.000,00 zł miała zostać zaliczona na poczet ceny za przedmiot umowy. W §3 ust. 2 strony oświadczyły, że pozostała część ceny 5.830.700,00 zł Kupujący zapłaci Sprzedającym w następujący sposób:

kwotę 1.000.000,00 zł tytułem zaliczki w terminie do dnia 19 lipca 2012 roku przelewem, na wskazany przez Sprzedającego rachunek bankowy,

kwotę 1.000.000,00 zł tytułem zaliczki w terminie do dnia 30 grudnia 2012 roku przelewem, na wskazany przez Sprzedającego rachunek bankowy,

pozostałą część ceny w kwocie 3.830.700 zł z depozytu notarialnego J. K. – notariusza w W., który w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej wyda dyspozycję przelewu wskazanej kwoty, na rachunek bankowy wskazany przez Sprzedającego.

W §4 Przedwstępnej Umowy Sprzedaży strony dodały ust. 2, w którym strony oświadczyły, że w celu realizacji znanego Sprzedającemu zamierzenia Kupującego na przedmiotowej nieruchomości (centrum handlowego o powierzchni sprzedaży ok 12.500 m² wraz z parkingami i infrastrukturą), Kupującemu przysługuje prawo do przeniesienia swoich praw i obowiązków z tytułu zawarcia Przedwstępnej Umowy sprzedaży na powołaną w takim celu i wskazaną pisemnie przez Kupującego spółkę celową, na co A. M. działający w imieniu własnym oraz w imieniu żony W. M. wyraził zgodę, pod warunkiem, że taka cesja nie pogorszy praw Sprzedających wynikających z zawartych umów, w szczególności zasad płatności ceny sprzedaży.

A. B. oświadczył, iż nie skorzystał z opisanego w §5 ust. 1 Przedwstępnej Umowy sprzedaży, prawna do odstąpienia od umowy przedwstępnej.

Dowód: - kserokopia wypisu aktu notarialnego Rep. (...)z dnia 25.06.2012r. k. 18-23

A. B. na rzecz A. i W. M. uiścił następujące kwoty, tytułem zaliczki:

w dniu 31 lipca 2012 roku kwotę 120.000,00 zł,

w dniu 12 września 2012 roku kwotę 130.000,00 zł,

w dniu 7 grudnia 2012 roku kwotę 15.000,00 zł.

Dowód: - kserokopie potwierdzeń przelewu k. 11-13

W dniu 30 kwietnia 2013 roku został sporządzony przed K. D., notariuszem w W., Protokół, objęty aktem notarialnym Rep. (...), z którego wynika, iż tego dnia w Kancelarii wyżej wymienionego notariusza stawili się A. M., W. M. oraz A. B., którzy oświadczyli, iż zawarli w dniu 21 lutego 2012 roku Przedwstępną umowę sprzedaży, Rep. (...), następnie zmienioną aktem notarialnym z dnia 25 czerwca 2012 roku, Rep. (...). Wobec faktu, iż w dniu 30 kwietnia 2013 roku upływał termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, Sprzedający zażądali zaprotokołowania, iż nie przystępują do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży wobec braku zapłaty przez Kupującego kwot wymienionych w §3 ust 2 powołanej Przedwstępnej umowy sprzedaży wraz z jej zmianą. Kupujący zażądał zaprotokołowania oświadczenia, z którego wynikało, że odmawia zawarcia Umowy przyrzeczonej, a motywy jego działania są znane Sprzedającym z uwagi na toczące się między stronami postępowanie przed Sądem Okręgowym w Tarnowie Wydział I Cywilny, sygn. akt I C 2/13, to jest, iż został przez Sprzedającego zapewniony, iż będąca przedmiotem umowy nieruchomości, jest jedyną nieruchomością w okolicach M., na której jest możliwe wybudowanie wielkopowierzchniowego obiektu, co zdecydowało o zawarciu Przedwstępnej umowy sprzedaży na zawartej w niej warunkach.

Dowód: - kserokopia wypisu aktu notarialnego Rep. (...)z dnia 30.04.2013 r. k. 116-119

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów przedłożonych przez strony, w szczególności kserokopii wypisów aktów notarialnych oraz potwierdzeń dokonanych przelewów, które w całości były dla Sądu wiarygodne.

Sąd oddalił wnioski pozwanego A. B. o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków: M. J., K. T., J. Z., J. M. jako nieistotne dla przedmiotowego postępowania. Wnioski te zmierzały do wykazania okoliczności zupełnie irrelevantnych z punktu widzenia niniejszego postępowania i jego istotny, bowiem skupiały się na wykazaniu podejmowanych przez pozwanego czynności związanych z zamierzeniem inwestycyjnym na przedmiotowej nieruchomości. Z tych samych względów oddalone zostały wnioski pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii

biegłego (bez wskazania jakiej specjalności) na okoliczność poniesionych przez pozwanego kosztów związanych z komercjalizacją planowanego obiektu oraz dowodu z dokumentów: kopii e-maila A. M. do A. B. z dnia 25 kwietnia 2012 roku, kopii analizy rynku M., kopii umowy zawartej w dniu 7 maja 2012 roku pomiędzy pozwanym i (...) s.c. (...), kopii strategii komercjalizacji, kopii oferty (...), kopii folderu reklamowego, kopii e-maila pozwanego do J. Z., kopii e-maila pozwanego do potencjonalnego kontrahenta z dnia 25.10.2012 roku, korespondencji między stronami postępowania, odpisu aktualnego KRS (...)S.A., kopii e-maila do M. W.. Wskazać bowiem należy, iż zawnioskowane przez pozwanego dowody zmierzały do wykazania winy powoda w kontraktowaniu, czyli zapewnień składanych pozwanemu, iż w okolicach M. nie powstanie wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, a z drugiej strony wykazania planów pozwanego co do nieruchomości, które to okoliczności dla rozstrzygnięcia niniejszego powództwa nie miały żadnego znaczenia.

Sąd oddalił również wniosek powodów o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. K. oraz P. Ś., bowiem nie dotyczyły one istoty rozpoznawanej sprawy.

Sąd rozważył, co następuje:

powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, iż zgodnie z art. 316 k.p.c. Sąd wydaje wyrok biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy dotyczy zarówno stanu prawnego, jak i stanu faktycznego opartego na dowodach i oświadczeniach stron zaprezentowanych do chwili zamknięcia rozprawy (por. Wyrok SN z 7 marca 1997 r., II CKN 70/96, LexPolonica nr 323900). Stan ten zatem może różnić się od tego, który istniał w chwili wytaczania powództwa. W rezultacie treść rozstrzygnięcia, które opiera się na stanie rzeczy z chwili zamknięcia rozprawy, może być odmienna od treści rozstrzygnięcia, które opierałoby się jedynie na stanie faktycznym sprawy istniejącym w chwili wytoczenia powództwa. Powyższa sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie.

Powodowie swoje roszczenie skonstruowali w oparciu o Przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 21 lutego 2012 roku, następnie zmienioną w dniu 25 czerwca 2012 roku, w której to strony między innymi postanowiły, iż pozwany zapłaci powodom kwotę 1.000.000,00 zł tytułem zaliczki w terminie do 19 lipca 2012 roku oraz kwotę 1.000.000,00 zł, również tytułem zaliczki w terminie do 30 grudnia 2012 roku. Bezsprzeczonym w niniejszej sprawie było, iż strony ustaliły, iż przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta w terminie do dnia 30 kwietnia 2013 roku, a także, iż pozwany zapłacił powodom kwotę 400.000 zł tytułem zadatku, która to kwota, w przypadku zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, miała być zaliczona na poczet ceny za przedmiot umowy. Pozwany, do dnia wniesienia pozwu, czyli do dnia 4 stycznia 2013 roku zapłacił powodom jedynie kwotę 265.000,00 zł z tytułu zaliczki, o której mowa w §3 ust. 2 list a) Przedwstępnej umowy sprzedaży. Okolicznością, która miała decydujące znaczenie, dla oddalenia powództwa był fakt, iż strony nie zawarły umowy przyrzeczonej, w określonym przez nie terminie. W dniu 30 kwietnia 2013 roku powodowie oświadczyli bowiem, iż nie przystępują do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży wobec nie uiszczenia przez pozwanego zaliczki, o której mowa w §3 ust. 2 Przedwstępnej umowy sprzedaży, natomiast pozwany odmówił zawarcia przyrzeczonej umowy, z uwagi, iż przedmiotowa nieruchomość utraciła swoje cechy – jedynej nieruchomości w okolicach M. na której jest możliwe wybudowanie wielkopowierzchniowego obiektu handlowego.

Zgodnie z treścią art. 389 k.c. umowa przedwstępna jest kausalną czynnością prawną, której treścią jest zobowiązanie zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy przez jedną lub obie strony. W niniejszej sprawie, obie strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej, czyli spełnienia świadczenia z umowy przedwstępnej, w rozumieniu art. 353 k.c., a więc każdej ze stron przysługiwało prawo żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Kwestią nie budzącą wątpliwości jest, iż strony w Przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 21 lutego 2012 roku, zmienionej w dniu 25 czerwca 2012 roku zastrzegły, iż pozwany zapłaci kwotę 400.000,00 zł tytułem zadatku oraz kwotę 1.000.000 zł w terminie do 19 lipca 2012 roku i kwotę 1.000.000,00 zł w terminie do 30 grudnia 2012 roku, które miały stanowić zaliczkę. Nie budzi zatem żadnych wątpliwości, iż kwota dochodzona pozwem miała zostać zapłacona jako zaliczka, bowiem strony dokonały wyraźnego rozróżnienia pomiędzy zadatkiem, a zaliczką. Zgodnie z treścią art. 394 § 1 k.c. 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 zadek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Natomiast w myśl § 3 tego artykułu w razie rozwiązania umowy zadek 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. Zaliczka w przeciwieństwie do zadatku nie ma charakteru dyscyplinującego, lecz jest rodzajem przedpłaty na poczet ceny sprzedaży. Do zwrotu nadpłaconej lub niewykorzystanej należycie części zaliczki analogiczne zastosowanie powinien znaleźć przepis art. 394 § 2 k.c. regulujący zarachowanie i zwrot zadatku. W pozostałym zakresie zaliczka z obowiązkiem rozliczenia wykazuje własne, oryginalne cechy obligacyjne, przy czym, instytucja zaliczki nie została uregulowana ustawowo, przez co ma mało doniosłą pozycję prawną, przez co nieskuteczną w walce z dłużnikiem, który nie wykonał umowy. Przede wszystkim należy jednak wskazać, iż zaliczka - w przeciwieństwie do zadatku - nie rodzi skutków umożliwiających dochodzenie zawarcia danej umowy i najczęściej zarachowuje się ją na poczet przyszłego świadczenia tego kontrahenta, który ją dał. Tym samym wywiązanie się lub niewywiązanie z zobowiązania dania zaliczki nie jest w stanie wymusić wykonania umowy, a przez to traktowana jest jak klasyczny dług. Mając powyższe na uwadze nie ma więc racji pozwany twierdząc, iż postanowienia umowne dotyczące zaliczenia kwot na poczet przyszłej umowy są nieważne, gdyż zostały zastrzeżone w celu wcześniejszego zaspokojenia się z umowy, w związku z czym pozostają w sprzeczności z właściwością umowy przedwstępnej. Zarówno wysokość zaliczki, jak i termin jej zapłaty pozostaje do ustalenia przez strony w ramach swobody kontraktowania. Jak podkreśla się w doktrynie przedmiotem zaliczki mogą być jedynie pieniądze, przy czym do ich wręczenia musi dojść zawsze przed spełnieniem świadczenia przez drugą stronę umowy. Zaliczkę daje się nie „za coś”, ale „na poczet czegoś”, a więc przypisuje się jej znaczenie zapłaty części należnego świadczenia (por. A. Olejniczak (w) E. Łętowska (red.), System Prawa Prywatnego, Prawo Zobowiązań Część Ogólna, 2013, Legalis). Postanowienie stron w umowie przedwstępnej o sposobie zapłaty ceny sprzedaży z całą pewnością wykracza poza standardowe ramy umowy przedwstępnej, jednakże do umowy przedwstępnej strony mogą wprowadzić postanowienia wykraczające poza ustawowe minimum jej treści. Jak powszechnie uważa się w doktrynie nie jest sprzeczne z naturą umowy przedwstępnej wprowadzenie do niej nawet zobowiązania świadczenia pieniężnego równego świadczeniu z przyrzeczonej umowy definitywnej, co zazwyczaj ma miejsce właśnie przy umowach przedwstępnych sprzedaży nieruchomości (por. Cz. Żuławska Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania S. Dmowski, M. Sychowicz Marek, H. Ciepla, K. Kołakowski, T. Wiśniewski, J. Gudowski, G. Bieniek ks. TRZECIA tyt. III art. 389, LexPolonica). Nie ma zatem żadnych wątpliwości, iż postanowienia umowne dotyczące zaliczki w przedmiotowej Przedwstępnej umowie sprzedaży są ważne, jak i sama umowa jest ważna, zawiera bowiem elementy przedmiotowo istotne dla umowy przyrzeczonej, to jest przede wszystkim przedmiot i cenę. Zupełnie bezpodstawne są twierdzenia pozwanego wskazującego na nieważność Umowy przedwstępnej z racji niewłaściwego umocowania A. M. do działania w Imieniu W. M.. Po pierwsze, strona pozwana przedłożyła pełnomocnictwo, po drugie zgodnie z art. 37 kro, sprzedaż nieruchomości objętej wspólnością majątkową małżeńską jest dokonywana za zgodą drugiego małżonka, a w przypadku zawarcia przez jednego z małżonków umowy bez wymaganej zgody ważność umowy zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka (§2 art. 37 kro).

Z powyższego wynika, iż pozwany zobowiązał się w Przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 21 lutego 2012 roku, zmienionej w dniu 25 czerwca 2012 roku, iż w terminie do dnia 19 lipca 2012 roku zapłaci część ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w kwocie 1.000.000,00 zł. Nie ulega wątpliwości, że w razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, uiszczona przez kupującego zaliczka podlegałaby zarachowaniu na poczet ustalonej ceny nieruchomości, czyli stałaby się świadczeniem definitywnym. O ile więc roszczenie powodów mogło zostać uznane za zasadne w momencie wnoszenia pozwu, o tyle w dniu 30 kwietnia 2013 roku, z racji nie zawarcia w terminie umowy przyrzeczonej, pozwany nie był zobowiązany do świadczenia żądanej kwoty tytułem zaliczki na rzecz powodów.

Niewątpliwie strony przedmiotowej przedwstępnej umowy sprzedaży, zgodnie zresztą z zasadą swobody umów, wyrażoną w art. 353¹ k.c., wykreowały po stronie pozwanego zobowiązanie do uiszczenia części ceny sprzedaży, to jest zaliczki (Wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 10 października 2008 r. II CSK 215/2008, LexPolonica nr 1997740). Powodowie mogli więc dochodzić zapłaty zaliczki, jednakże okoliczności faktyczne i prawne zmieniły w związku z zawarciem przez strony przyrzeczonej umowy sprzedaży. Wskazać bowiem należy, iż nie zawarcie

w terminie umowy przyrzeczonej rodzi, co do zasady, skutki zwłoki dłużnika określone ogólnie w art. 477 k.c. w zw. z art. 476 k.c., w tym między innymi prawo wierzyciela do żądania wykonania zobowiązania oraz roszczenia odszkodowawcze. Szczególne postanowienia w tym przedmiocie zawierają przepisy art. 390 § 1 i 2 k.c., które to roszczenia nie były jednakże przedmiotem niniejszego postępowania i Sąd nie mógł badać, która ze stron ponosi winę za nie zawarcie umowy przyrzeczonej, do czego jak się wydaje zmierzały strony niniejszego postępowania. W trakcie postępowania nie doszły bowiem do zmiany powództwa, a z żądania powodów wyraźnie wynikało, iż żądają nadal zapłaty kwoty nieuiszczonej przez pozwanego zaliczki.

W sytuacji, gdy nie dochodzi do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne, bowiem nie zostaje osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 k.c.). Sytuacja taka ma miejsce bez względu na przyczynę nie zawarcia przyrzeczonej umowy, a więc - czy stanowiło ją nieziszczenie się warunku zawieszającego, pod którym została zawarta umowa przedwstępna, skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które nie ponosi ona odpowiedzialności (art. 471 in fine k.c. w związku z art. 472 k.c.), lub niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które ponosi ona odpowiedzialność (por. wyrok SN z dnia 25 marca 2004 r. II CK 116/2003, Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 31 sierpnia 2012 r. I ACa 647/2012 LexPolonica nr 3998161). Wobec tego powodowie nie mogą już żądać od pozwanego zapłaty zaliczki, wynikającej z przedmiotowej Przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 21 lutego 2012 roku, gdyż jest to świadczenie nienależne. Strony umowy mogą poszukiwać ochrony swoich praw na gruncie powoływanych powyżej przepisów związanych z nie niewywiązaniem się z umowy przedwstępnej.

Mając powyższe okoliczności na względzie, powództwo jako niezasadne, na podstawie art. 389§1 k.c., 393 k.c. podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzekł sąd po myśli art. 98§1 k.p.c. i 99 k.p.c, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 7.217 zł. Na wskazaną sumę złożyła się kwota 7.200 zgodnie § 6 pkt 7) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Sekretariat proszę:

odnotować uzasadnienie,

odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskami,

kal. 14 dni