

**Sygn. akt I C 1741/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Zgierzu I Wydział Cywilny w następującym składzie :

Przewodniczący : Sędzia SR Joanna Łakomska - Grzelak

Protokolant : St.sek.sąd. Ewa Napieralska- Dłużniewska

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2017 r. w Zgierzu na rozprawie

sprawy z powództwa **J. B.**

przeciwko **Ł. B.**

o zapłatę

1. zasądza od Ł. B. na rzecz J. B. kwotę 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 26 marca 2016 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 500 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;
2. oddala powództwo w pozostałej części.

aSygn. akt I C 1741/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 lipca 2016 roku J. B. wniosła o zasądzenie do Ł. B. kwoty 20.000 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia

26 marca 2016 roku do dnia zapłaty tytułem zapłaty podwójnej wysokości zadatku

oraz o zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu wskazano,

że w dniu 11 kwietnia 2014 roku doszło do zawarcia pomiędzy powódką i pozwanym umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny według projektu S. II – odbicie lustrzane w stanie deweloperskim położonej przy ulicy (...) w W. (KW nr (...)). Strony ustaliły,

że przedmiotowa nieruchomość zostanie sprzedana powódce po zakończeniu procesu inwestycyjnego za kwotę 520.000 złotych. Jednocześnie w dniu podpisania umowy powódka wręczyła pozwanemu gotówką zadatek w kwocie 10.000 złotych. Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości miała być zawarta w formie aktu notarialnego w terminie do dnia

25 kwietnia 2014 roku, a w tym terminie powódka miała zapłacić pozwanemu tytułem zadatku dodatkowo kwotę 40.000 złotych. Nadto strony ustaliły w umowie, że w razie niewykonania umowy przez pozwanego zwróci on powódce zadatek w podwójnej wysokości. Do zawarcia umowy przedwstępnej ostatecznie nie doszło z przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanego, a nieruchomość została sprzedana innym nabywcom w dniu

4 lipca 2014 roku. Pozwany zamiast pierwotnej oferty zaproponował, że wybuduje na należącej do niego nieruchomości położonej w W. ((...))

(...) dom jednorodzinny według projektu S. II i sprzeda go powódce za cenę 520.000 złotych. Zapłacony przez powódkę zadatek w wysokości 10.000 złotych miał zostać zaliczony na poczet nowej oferty. Pozwany przekazał powódce wszystkie dokumenty niezbędne do realizacji inwestycji. Powódka zleciła architektowi projekt koncepcyjny domu jednorodzinnego a także projekt budowlany instalacji i przyłączy wodno-kanalizacyjnych oraz instalacji elektrycznych. Ostatecznie wobec przedstawienia przez pozwanego kosztów budowy domu na kwotę 622.876 złotych bez uwzględnienia wyrobów kowalskich, słupków

i balustrad powódka zrezygnowała z dalszej współpracy z pozwanym i złożyła pozwanemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z żądaniem zapłaty podwójnej wysokości wpłaconego zadatku [pozew – k. 2-9].

W odpowiedzi na pozew z dnia 29 sierpnia 2016 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania. Pozwany zakwestionował powództwo co do zasady i co do wysokości jak również skuteczność odstąpienia przez powódkę od przedwstępnej umowy sprzedaży. Zaprzeczył, aby strony dokonały jakiegokolwiek modyfikacji pierwotnej umowy lub ustalały iż zadatek wpłacony przez powódkę miał być zaliczony na poczet nowo negocjowanej umowy. Nadto pozwany podniósł, że powódce nie przysługuje roszczenie o zwrot zadatku bowiem powódka odstąpiła od umowy przyrzeczonej w lipcu 2016 roku a więc po upływie roku od kiedy umowa przyrzeczona miała być zawarta (31 styczeń 2015 roku). Przyznał, że strony w dniu

11 kwietnia 2014 roku zawarły pisemną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny opisanej w pozwie. Jednak stroną odpowiedzialną za nie zawarcie umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, a w konsekwencji umowy przyrzeczonej, jest wyłącznie powódka. Pozwany podniósł, że wielokrotnie informował powódkę o konieczności przystąpienia do aktu notarialnego. Przyznał jednocześnie, że strony nie wyznaczyły żadnej wiążącej daty, w której miały przystąpić do zawarcia aktu notarialnego. Zdaniem pozwanego powódka nie była zainteresowana jego zawarciem, bowiem nabrała wątpliwości co do słuszności decyzji o zakupie nieruchomości i ostatecznie zrezygnowała z jej zakupu, a przedmiotowa nieruchomość została sprzedana innym nabywcom w lipcu 2014 roku. Powódka w związku z rezygnacją z pierwotnej oferty sama zwróciła się do pozwanego o przedstawienie nowej oferty, a pozwany zaproponował wybudowanie domu na swojej nieruchomości według projektu S. II za kwotę 520.000 złotych. Projekt S. II został zmodyfikowany przez architekta, co skutkowało zwiększeniem jego ceny. Powódka ostatecznie zrezygnowała z propozycji pozwanego i odstąpiła w lipcu 2016 roku od umowy przedwstępnej zawartej z pozwanym w dniu 11 kwietnia 2014 roku [odpowiedź na pozew – k. 82-84].

Na ostatnim terminie rozprawy w dniu 28 lutego 2017 roku strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie. Pełnomocnik pozwanego zgłosił zarzut przedawnienia roszczenia [protokół rozprawy z dnia 28 lutego 2017 rok – k. 161, nagranie płyta CD 00:01:27-00:03:40].

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

Córka powódki znalazła w Internecie ofertę sprzedaży domu jednorodzinnego w stanie deweloperskim położonego przy ulicy (...) w W., która zainteresowała J. B. [bezsporne, nadto zeznania powódki – k. 129 -131 w zw. z k. 162-162v płyta z nagraniem CD 00:05:57-00:45:55].

Powódka obejrzała dom w obecności pozwanego, który był jego właścicielem oraz architekta Ł. C. (1) i podjęła wstępną decyzję o jego zakupie [bezsporne, nadto zeznania świadka Ł. C. – k. 134-136].

Pozwany przesłał powódce dokumentację dotyczącą nieruchomości [bezsporne, nadto: wydruk korespondencji elektronicznej – k. 70, dziennik budowy – k. 71, mapa zasadnicza – k. 73, szkic inwentaryzacji – k. 74, wykaz współrzędnych – k. 75].

Oferowany dom został wybudowany w 2010 roku, był w stanie deweloperskim i wymagał tylko wykończenia. W budynku nie było zamontowanych drzwi wewnętrznych, wszystkich podłóg, wykończenia łazienek i schodów. Pozwalało to powódce zajmującej się projektowaniem wewnątrz na wykończenie według własnej koncepcji, choć projekt domu miał dla niej pewne minusy, między innymi nie była zadowolona z układu pomieszczeń na górze i umiejscowienia klatki schodowej. Nie odpowiadał jej spadzisty dach. Powódkę urzekła natomiast okolica, a propozycja zapłaty za dom dopiero po sprzedaży jej mieszkania była szczególnie korzystna i przeważała minusy. Dom był oferowany do sprzedaży od ponad 2 lat i pozwany gotów był czekać na sfinalizowanie transakcji jeszcze kilka miesięcy. Strony w dniu 25 marca 2014 roku w biurze (...) s.c. w A. sporządziły protokół uzgodnień dotyczący przyszłej transakcji sprzedaży wskazanej nieruchomości. Ustalona cena była wynikiem negocjacji, a powódka miała podjąć decyzję do 4 kwietnia 2014 roku, a następnie przystąpić do umowy przedwstępnej [uwierzytelniona kserokopia protokołu uzgodnień – k. 19, zeznania świadka Ł. C. – k. 134-136, zeznania pozwanego - k. 163-164, płyta CD z

nagranie 00:45:55-01:49:22, częściowo zeznania powódki – k. 129 -131 w zw. z k. 162-162v płyta z nagraniem CD 00:05:57-00:45:55].

W dniu 11 kwietnia 2014 roku J. B. i Ł. B. zawarli umowę, na podstawie której pozwany zobowiązał się sprzedać powódce nieruchomość zabudowaną domem jednorodzinny według projektu S. II położoną przy ulicy (...) w W., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...) za kwotę 520.000 złotych. W dniu podpisania umowy powódka wpłaciła pozwanemu gotówką kwotę 10.000 złotych tytułem zadatku. W przypadku niewykonania umowy przez pozwanego zadatek podlegał zwrotowi na rzecz powódki w podwójnej wysokości (§ 5 umowy). Strony w umowie zobowiązały się do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży w formie aktu notarialnego w terminie do dnia 25 kwietnia 2014 roku ze zwiększeniem zadatku o kwotę 40.000 złotych, a umowy przyrzeczonej do dnia 31 stycznia 2015 roku. W umowie omyłkowo wskazano datę zawarcia umowy przyrzeczonej na 31 stycznia 2014 roku (§ 4 umowy). W umowie pozwany zobowiązał się również, że do dnia podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży w formie aktu notarialnego nie będzie oferował nieruchomości do sprzedaży (§ 6 ust. 3) [bezsporne, nadto uwierzytelniona kserokopia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości – k. 17-18, wydruk treści księgi wieczystej numer (...) – k. 21-25, 31-36, nadto zeznania powódki – k. 129 -131 w zw. z k. 162-162v płyta z nagraniem CD 00:05:57-00:45:55].

Powódka w dniu 18 kwietnia 2014 roku i w dniu 22 kwietnia 2014 roku wypłaciła ze swojego konta bankowego łącznie kwotę 30.000 złotych, ale do dnia 25 kwietnia 2014 roku nie zapłaciła pozwanemu dalszego zadatku w kwocie 40.000 złotych [bezsporne, nadto historia operacji – k. 151, zeznania powódki – k. 129 -131 w zw. z k. 162-162v płyta z nagraniem CD 00:05:57-00:45:55].

Strony nie ustaliły ostatecznego terminu spotkania u notariusza celem zawarcia umowy przedwstępnej. Pozwany korzystał z usług konkretnego notariusza i miał ustalić termin, ale nie naciskał na powódkę, która miała wiele wątpliwości dotyczących samego domu oraz finansowania zakupu. Strony znały się i pozostawały w dobrych kontaktach. Ł. B. rozumiał pozwaną i pomimo upływu terminu do zawarcia notarialnej umowy przedwstępnej czekał na jej ostateczną decyzję. Dwa-trzy tygodnie po upływie terminu J. B. poinformowała go, że rezygnuje z zakupu przedmiotowej nieruchomości i zwróciła się o przedstawienie innej oferty sprzedaży domu jednorodzinnego w miejscowości W.. Pozwany zaproponował powódce budowę domu na południowo – wschodniej części należącej do niego nieruchomości w W. ((...) o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>) za kwotę 520.000 złotych według projektu S. II z modyfikacjami w zakresie ocieplenia i okien energooszczędnych oraz układu ścian działowych, lokalizacji kominka z rozmieszczeniem punktów hydraulicznych i elektrycznych według wytycznych inwestora w wybranej przez niego kolorystyce. Powódka miała nabyć od pozwanego nieruchomość po jej podziale i wybudowaniu tzw. stanu zerowego budynku, a następnie pozwany miał wybudować dla powódki dom jednorodzinny według projektu S. II z ustalonymi modyfikacjami. Strony ustaliły, że po wykonaniu na zlecenie i koszt powódki zmodyfikowanego projektu oraz porozumieniu się, że go realizują zawrą nową umowę przedwstępną z zaliczką w wysokości 50.000 zł, przy czym powódka dopłaci 40.000 złotych. Kolejne kwoty miały zostać uregulowane przez powódkę po uprawomocnieniu się podziału działki i wybudowaniu stanu zero oraz zawarciu aktu notarialnego, a następnie na kolejnych etapach budowy. Pozwany był gotów wybudować dla powódki dom na podobnej powierzchniowo działce za cenę 520.000 zł w przekonaniu, że będzie on zbliżony bryłą i powierzchnią do S. II oraz wybudowany z podobnych materiałów. Liczył się ze zmianami typu przesunięcia ścian czy schodów, które to zmiany byłyby neutralne dla wartości domu. Pozwany przygotował akceptowany zakres zmian S. II i orientacyjny terminarz prac oraz kolejnych transz ceny i przekazał go powódce [wstępne ustalenia i kosztorys - k. 20, zeznania świadka Ł. C. – k. 134-136, projekt S. II – k. 87-92, zeznania pozwanego – k. 163-165, płyta CD z nagraniem 00:45:55-01:49:22, częściowo zeznania powódki – k. 129 -131 w zw. z k. 162-162v płyta z nagraniem CD 00:05:57-00:45:55].

Powódka zleciła architektowi Ł. C. (1) projekt indywidualny domu na działce pozwanego. Nadto na zlecenie powódki został wykonany projekt budowlany instalacji i przyłączy wodno-kanalizacyjnych, instalacji c.o. do budynku. Zgodnie z późniejszymi ustaleniami stron dom w stosunku do projektu S. II mógł mieć zmienioną bryłę i miał być lepiej docięplony. Oczekiwania powódki spowodowały, że podobna miała być jedynie kubatura i materiały wykończeniowe. Dach miał mieć mniejszy spadek by zmniejszone zostały skosy i powstały dwie pełne kondygnacje. Inne były

przeszklenia w budynku. Pozwany od czerwca 2014 roku do jesieni 2015 roku współpracował z powódką i architektem nad takim zmodyfikowaniem przedstawionych mu koncepcji budynku aby możliwe było jego wybudowanie za 520.000 złotych. Każde kolejne prace nad projektem spowodowane były względami finansowymi. Zaprojektowana bryła domu łącznie z kształtem dachu całkowicie różniła się od projektu domu S. II. Projekt architektoniczny wraz z projektami branżowymi sporządzony został na koszt powódki, ale ze względu na własność działki wskazywał jako inwestora Ł. B.. Po modyfikacji projektu przez architekta pozwany oszacował koszt jego budowy i cena domu z wszystkimi pierwotnie zaplanowanymi elementami, jak nawierzchnie z kostki, wzrosła do kwoty przekraczającej 600.000 złotych [bezsporne, nadto: zestawienie kosztów – k. 39-42, rachunek – k. 43 i k. 45 - 46, uwierzytelniony rachunek – k. 44, zeznania świadka Ł. C. – k. 134-136, zeznania powódki – k. 129 -131 w zw. z k. 162-162v płyta z nagraniem CD 00:05:57-00:45:55, zeznania pozwanego k. 163-165 v. płyta CD z nagraniem 00:45:55-01:49:22, rzuty i elewacje projektowanego domu – k. 41-42 i k. 64-68, rzuty i elewacje S. II – k. 87-92, wydruki korespondencji elektronicznej stron – k. 47-55, 58-69, k. 83 i k. 102-125].

W czasie trwania prac projektowych decyzją z dnia 25 marca 2015 roku wydaną przez Burmistrza A. Ł. dokonano podziału nieruchomości położonej w W. Dz. nr (...) na działki (...), działki nr (...) na działki (...), działki numer (...) na działki numer (...) [bezsporne, nadto decyzja z dnia 25.03.2015 r. – k. 38-38v.].

Powódka ostatecznie zrezygnowała z realizacji inwestycji za kwotę wyliczona przez pozwanego i projekt nie został skierowany do pozwolenia na budowę [bezsporne, nadto: zeznania świadka Ł. C. – k. 134-136, zeznania powódki – k. 129 -131 w zw. z k. 162-162v płyta z nagraniem CD 00:05:57-00:45:55, zeznania pozwanego k. 163-165 v. płyta CD z nagraniem 00:45:55-01:49:22].

Po uzyskaniu od powódki informacji o rezygnacji z kupna nieruchomości zgodnie z umowa przedwstępna z 11 kwietnia 2014 roku pozwany ponownie zgłosił ofertę do pośrednika i w dniu 4 lipca 2014 roku nieruchomość, którą miała pierwotnie nabyć powódka została sprzedana innym nabywcom za kwotę 400.000,02 złotych brutto [wydruk księgi wieczystej nr (...) – k. 26-30, mapa do celów projektowych – k. 37, mapa z projektem podziału nieruchomości – k. 38, zeznania świadka Ł. C. – k. 134-136, kserokopia aktu notarialnego Rep. A nr (...) – k. 152-160, zeznania pozwanego – k. 163, płyta z nagraniem CD 00:45:55-01:49:22, częściowo zeznania powódki – k. 129 -131 w zw. z k. 162-162v płyta z nagraniem CD 00:05:57-00:45:55].

Powódka w dniu 1 grudnia 2014 roku sprzedała niezbudowaną nieruchomość położoną w Z. za 200.000 zł, a w dniu 1 kwietnia 2016 roku mieszkanie w Ł. za 270.000 zł, a następnie 30 kwietnia 2016 roku kupiła inny dom za kwotę 365.000 złotych [zeznania powódki – k. 129 -131 w zw. z k. 162-162v płyta z nagraniem CD 00:05:57-00:45:55, uwierzytelniona kserokopia aktu notarialnego Rep. A (...) – k. 138-142, kserokopia aktu notarialnego Rep. A (...) - k. 143-150].

Pismem z dnia 14 marca 2016 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 18 marca 2016 roku powódka wezwała go do zapłaty kwoty 43.103 złote z odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 15 marca 2016 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu podwójnej wysokości zadatku wpłaconego w dniu 11 kwietnia 2014 roku, odszkodowania w związku z wydatkami poniesionymi w celu przygotować do procesu inwestycyjnego w W.

i zadośćuczynienia za czas, wysiłki i zaangażowanie podjęte w celu realizacji budowy domu jednorodzinnego [uwierzytelnione wezwanie do zapłaty – k. 15-15v., dowód doręczenia wezwania pozwanemu – k. 16].

W dniu 5 lipca 2016 roku pełnomocnik powódki wystosował do pozwanego oświadczenie o odstąpieniu przez J. B. od umowy przedwstępnej z dnia 11 kwietnia 2014 roku i wezwała go do zapłaty kwoty 20.000 złotych z odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 25 marca 2016 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu podwójnej wysokości zadatku [uwierzytelnione oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej – k. 12-14, dowód nadania – k. 14v.].

Ł. B. prowadzi działalność gospodarczą, między innymi w zakresie wznoszenia budynków mieszkalnych [wypis z (...) k. 86].

Pomiędzy stronami przed Sądem Rejonowym w Zgierzu toczyło się postępowanie zainicjowane wnioskiem powódki z 25 marca 2016 roku o zavezwanie pozwanego do próby ugodowej, między innymi w zakresie zwrotu podwójnego zadatku. Do zawarcia ugody jednak nie doszło [protokół posiedzenia jawnego z dnia 2.06.2016 r. – k. 13 załączonych akt sygn. I Co 503/16].

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów. Sam fakt zawarcia przez strony umowy przedwstępnej z 11 kwietnia 2014 roku, jej treść oraz uiszczenie przez powódkę zadatku w kwocie 10.000 były bezsporne. Co do szeregu dalszych okoliczności, w szczególności mających związek z prowadzeniem prac geodezyjnych i projektowych na potrzeby późniejszej sprzedaży drugiej nieruchomości pozwanego i wybudowania na niej domu dla powódki zeznania stron były zgodne, a jedynie nadawały one inne znaczenie poszczególnym faktom. Sąd oparł zatem znaczną część ustaleń na zeznaniach obu stron, a każdej z nich częściowo odmówił wiary.

Analiza całokształtu materiału dowodowego nie pozwala uznać za wiarygodne zeznań powódki jakoby pomiędzy 11 a 25 kwietnia 2014 roku Ł. B. poinformował ją o sprzedaży nieruchomości objętej ich umową przedwstępną innym nabywcom. Przeczy temu podpisany ponad dwa miesiące później akt notarialny sprzedaży z dnia 4 lipca 2014 roku. Oczywistym jest, że pozwany czekając na nabywcę od kilku lat, na co wskazuje również data wybudowania domu w 2010 roku, nie zrezygnowałby z realizacji umowy z powódką nie mając kolejnych kontrahentów proponujących warunki uzasadniające stratę podwójnego zadatku. Tymczasem sama pozwana zeznała, że pomimo przekazanej jej informacji o sprzedaży domu za gotówkę nieruchomość nadal była w ofercie biur obrotu nieruchomościami, co potwierdza zeznania pozwanego w tym zakresie. Data zawarcia umowy i cena niższa o 120.000 zł od ceny umówionej z powódką wskazują na całkowitą nieracjonalność twierdzeń J. B.. Zapłata ceny gotówką nie równoważy straty ponad 20 % wartości nieruchomości, a doświadczenie życiowe wskazuje, że jedynie szczególnie nagle, ważne powody mogłyby zmusić przedsiębiorcę do tak niekorzystnej decyzji biznesowej. Świadczy to o uprzednim przekazaniu pozwanemu informacji o rezygnacji z zakupu nieruchomości przez powódkę. Jednocześnie sama powódka przyznała, że zdecydowała się na oferowany jej dom bowiem był niemal wykończony i mogła szybko w nim zamieszkać, ale miał on dla niej minusy wynikające z odmiennej od jej upodobań bryły, kształtu dachu czy rozkładu pomieszczeń. Bezsporne było także, że nie dysponowała środkami na sfinansowanie transakcji dlatego atrakcyjny był zapis umowy odraczający termin zawarcia umowy przyrzeczonej i zapłaty dający powódce szansę na sprzedanie mieszkania i działki. Zeznania pozwanego, że powódka po podpisaniu umowy przedwstępnej nadal miała wiele wątpliwości co do słuszności podjętej decyzji są zatem jak najbardziej logiczne. Świadek Ł. C. (1) wszak wyraźnie zeznał, że „dom był zadatkowany, a powódka poważnie zastanawiała się nad jego kupnem” – k. 134v. Również ceny za jakie później sprzedała działkę i mieszkanie wskazują, że mogła mieć wątpliwości czy sfinansuje zakup nieruchomości od pozwanego. Zasady doświadczenia życiowego wskazują również, że gdyby J. B. chciała nabyć przedmiotową nieruchomość to widząc ją nadal w ofercie biura pośrednictwa po rozmowie z pozwanym wezwałaby go do realizacji umowy, a przynajmniej do wyznaczenia terminu podpisania notarialnej umowy przedwstępnej, czego nie uczyniła. Sprawdzenie, że pozwany nadal był właścicielem i mógł sprzedać powódce pierwotnie oferowany dom nie stanowiło żadnego problemu, zwłaszcza przy znajomości numeru księgi wieczystej, który podany był w umowie przedwstępnej. Nadto szok wywołany informacją o sprzedaży tego domu innym osobom, na który powoływała się powódka mógł trwać chwilę, może kilka dni, ale nie usprawiedliwia braku jakichkolwiek działań zmierzających do realizacji umowy gdyby było to intencją J. B.. Nie tłumaczy również czemu zrozpaczona powódka rozpoczęła rozmowy co do nowej umowy z nierzetelnym kontrahentem i to dotyczące nowej inwestycji, a nie tylko zakupu gotowego domu. Oczywistym jest wszak, że proces przygotowania nieruchomości do budowy domu i sama budowa są zdecydowanie bardziej skomplikowane niż zawarcie umowy sprzedaży już wybudowanego domu, a zatem przy braku dobrej woli na wielu etapach pozwany mógł powoływać się na różne okoliczności uniemożliwiające mu zrealizowanie tego odległego celu. Oznacza to, że powódka przystępując do projektowania nowego domu na działce pozwanego i na jego nazwisko, ponosząc wszelkie związane z tym koszty musiała mieć duże zaufanie do Ł. B.. Zakładając minimum racjonalności nie jest zatem możliwe, aby pozwany kilka tygodni wcześniej zawiadł powódkę informując ją o sprzedaży domu komu innemu. O rezygnacji z realizacji umowy przedwstępnej przez powódkę świadczy również brak żądania zwrotu powódce podwójnego zadatku aż do wiosny 2016 roku, a nawet zwrotu wpłaconych 10.000 zł.

Wydawać by się zatem mogło, że wersja pozwanego w całości zasługuje na wiarę. Trzeba jednak pamiętać o kilku okolicznościach przeczących jego twierdzeniom jakoby tylko zaakceptował rezygnację powódki uznając, że ma prawo zatrzymać zadatek w kwocie 10.000 złotych. Po pierwsze gdyby strony nie poczyniły ustaleń, że kwota ta zostanie zarachowana na poczet przyszłej nowej umowy to mało prawdopodobne jest prowadzenie przez powódkę dalszych rozmów z pozwanym. Wprawdzie faktycznie zadatek był bardzo niski w stosunku do wartości nieruchomości, ale trudno uznać, że strata 10.000 zł nie byłaby dla powódki odczuwalna, zwłaszcza w perspektywie wydatków związanych z nową inwestycją i braku pewności co do sprzedaży działki i mieszkania, a tym bardziej tego jakie kwoty uzyska. Po drugie pozwany jako profesjonalista złożyłby zapewne oświadczenie o zatrzymaniu zadatku gdyby strony nie doszły w tym zakresie do porozumienia. Przede wszystkim jednak o zarachowaniu przedmiotowego zadatku na poczet przyszłej umowy świadczy pismo z k. 20 akt. Nie zawiera ono oznaczenia autora ani adresata, brak mu daty i podpisów czy też adnotacji świadczących o pochodzeniu z korespondencji elektronicznej, ale pozwany w zeznaniach wyraźnie przyznał, że jest to dokument będący wynikiem wspólnych ustaleń co do budowy nowego domu dla powódki pozwalający jej zorientować co do zakresu modyfikacji możliwych dla zachowania ceny oraz co do terminarza prac i wpłat. Z pisma jednoznacznie wynika ustalenie: „płatności: 50.000 - zaliczka - czyli **dopłata** 40.000 umowa przedwstępna”. Tłumaczenie pozwanego jakoby nie chodziło o dopłatę do 10.000 zł z pierwszej umowy, ale o 10.000 zł, które dopiero miało być wpłacone na start nowej umowy sprzeciwia się zasadom logiki i doświadczenia życiowego. Skoro, jak zeznawał Ł. B., większość ustaleń była ustna to rozpisywanie płatności musiało być wynikiem porozumienia stron albo było zbyteczne. W szczególności trudno zrozumieć, że zapis w piśmie przygotowanym przez pozwanego byłby dla niego mniej korzystny niż poczynione ustalenia, a trudno podejrzewać profesjonalistę budującego i sprzedającego domu o brak umiejętności dokonania właściwych zapisów w tym zakresie.

Zeznania świadka Ł. C. (1) nie wniosły nic do ustaleń dotyczących szczegółów umów stron, a zwłaszcza ich rozliczeń, bowiem świadek nie miał wiedzy w tym zakresie. Wiarygodność tych zeznań odnoszących się do decyzji powódki odnośnie pierwszego domu i procesu projektowania drugiego nie budzi wątpliwości.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało częściowemu uwzględnieniu.

Na podstawie 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 zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Zgodnie zaś z art. 394 § 3 k.c., w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo (a więc zwrot sumy zadatku i wygaśnięcie obowiązku zapłaty sumy dwukrotnie wyższej) dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które odpowiedzialność ponoszą obie strony.

Przepis art. 394 § 3 k.c. łączy konieczność zwrotu otrzymanego zadatku i wygaśnięcie obowiązku zapłaty sumy dwukrotnie wyższej z ustaleniem okoliczności sytuacji, w której doszło do rozwiązania umowy albo jej niewykonanie nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, bądź odpowiedzialność tę ponoszą obie strony. Ze względu na dyspozytywny charakter tego przepisu strony umowy mogą przyjąć na siebie ryzyko jej niewykonania niezależnie od okoliczności i uregulować losy wręczonego zadatku inaczej niż wynikałoby to z art. 394 § 3 k.c., co nie miało miejsca w niniejszej sprawie.

Powódka dochodziła od pozwanego zwrotu zadatku w podwójnej wysokości uiszczonego na jego rzecz przy zawarciu umowy sprzedaży z dnia 11 kwietnia 2014 roku powołując się na § 5 ust. 2 umowy, zgodnie z którym w przypadku niewykonania umowy przez pozwanego była ona uprawniona do żądania zadatku w podwójnej wysokości. Powódka wskazywała przy tym, że odstąpiła od umowy ponieważ pozwany okazał się niesolidnym kontrahentem i nie wykonał swojego zobowiązania, za które ponosi wyłączną odpowiedzialność. Zauważyć należy, że powódka łączy niesolidność pozwanego raczej z niedosłżą umową sprzedaży działki i budowy domu niż z przedmiotową umową przestępną, a

zwłaszcza przyrzeczoną. Pozwany winą za nieprzystąpienie do zawarcia umowy przyrzeczonej obarczył wyłącznie powódkę, która przed terminem podpisania umowy ostatecznie zrezygnowała z zakupu domu jednorodzinnego, a tym samym zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z umowy zawartej między stronami w przedmiotowej sprawie wynika jednoznacznie, że wpłacona przez powódkę pozwanemu kwota 10.000 złotych była zadatkiem, a strony nie uregulowały obowiązku zwrotu zadatku w inny sposób, niż to wynika z przepisów kodeksu cywilnego. Opierając się zatem o treść art. 394 § 1 k.c. należy ocenić po pierwsze czy umowa nie została rozwiązana przez strony, a jeśli nie czy umowa przyrzeczona nie została zawarta wyłącznie z powodów zawnionego w tym względzie zachowania którejkolwiek ze stron.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie żadna ze stron nie była zainteresowana zawarciem „właściwej” umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, a tym samym zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży zgodnie z umową z dnia 11 kwietnia 2014 roku.

Strona powodowa nie zabiegała u pozwanego o zawarcie umowy przyrzeczonej. Sama nie wywiązała się z postanowień zawartej umowy przedwstępnej i nie wpłaciła na rzecz pozwanego uzupełniającej kwoty zadatku w wysokości 40.000 złotych, czego winna dokonać do dnia 25 kwietnia 2014 roku. Wprawdzie powódka wypłaciła ze swojego konta bankowego kwotę 30.000 złotych, a więc niepełną kwotę zadatku, na kilka dni przed upływem terminu zawarcia umowy przedwstępnej, ale nie dokonała wpłaty. Nie wezwała również pozwanego do wyznaczenia konkretnego terminu spotkania u notariusza, co świadczy o tym, że nie miała woli realizacji umowy. Nigdy nie zażądała od pozwanego zawarcia umowy przyrzeczonej. Przeciwnie powódka zwróciła się do pozwanego o przedstawienie innej oferty sprzedaży, a następnie przystąpiła na propozycję wybudowania domu według innego projektu na nieruchomości, którą miała kupić od pozwanego wraz z domem w fazie budowy.

Woli realizacji umowy przyrzeczonej nie było również po stronie pozwanego. Pozwany nie wykazał aby podejmował jakiegokolwiek czynności, które miały zmobilizować powódkę do zawarcia tej umowy. Wbrew swoim twierdzeniom pozwany nie przedstawił żadnych dowodów na tą okoliczność. Pozwany zdawał sobie sprawę, że znalezienie kolejnego kupca na nieruchomość może potrwać, a równie korzystna oferta cenowa co powódki może się już nie pojawić, skoro dom czekał od ponad 2 lat. Powinno mu zatem zależeć na realizacji umowy tej umowy, która była dla niego znacznie bardziej opłacalna niż warunki proponowane przez późniejszych nabywców.

Trzeba w końcu wskazać, że kolejna umowa miała dotyczyć zupełnie innego domu jednorodzinnego, który ze względu na jego bryłę, powierzchnię i kształt zupełnie nie przypominał projektu S. II, co potwierdzają zresztą wizualizacje projektów załączone do pozwu. Nie była to też umowa dotycząca zakupu gotowego domu, ale budowy domu, po uprzedniej sprzedaży wydzielonej działki ze stanem zero budynku.

W konsekwencji powyższego Sąd uznał, że nie można tu mówić ani o modyfikacji pierwotnej umowy, ani o sytuacji, w której można by przyjąć, że umowa przedwstępna obowiązywała, a którakolwiek ze stron w sposób zawniony doprowadziła do braku możliwości jej realizacji poprzez zawarcie umowy przyrzeczonej. Przeciwnie całokształt ustalonych okoliczności jednoznacznie wskazuje, że pomiędzy stronami doszło do zgodnego rozwiązania umowy przedwstępnej, a tym samym zgodnie z art. 394 § 3 k.p.c. odpadł obowiązek zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, a powódce przysługiwało jedynie prawo żądania zwrotu zadatku. Strony zgodnie zrezygnowały z jej realizacji licząc na współpracę przy nowej inwestycji, która miała dać bardziej satysfakcjonujące efekty.

Rozważenie wymagał zarzut przedawnienia roszczenia powódki z tytułu zwrotu zadatku. Pozwany podniósł, że umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 31 stycznia 2015 roku, a powódka odstąpiła od umowy przyrzeczonej i zażądała zwrotu zadatku w podwójnej wysokości dopiero w lipcu 2016 roku.

Analizując zarzut przedawnienia, należy przede wszystkim wskazać, że zgodnie z art. 390 § 3 k.c., w brzmieniu aktualnie obowiązującym, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie

stało się prawomocne. Przywołany przepis wprowadza szczególny roczny termin przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej.

Kwestia przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej była przedmiotem zasadniczych sporów w doktrynie i orzecznictwie, albowiem przed zmianą regulacji prawnej dokonanej ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, przepis art. 390 § 3 k.c. poddawał rocznemu terminowi przedawnienia „roszczenia powyższe”. Stanowiło to podstawę dominującego poglądu, że ten krótki roczny termin przedawnienia dotyczy wyłącznie roszczeń określonych w dwóch pierwszych paragrafach art. 390 k.c., czyli roszczenia odszkodowawczego i roszczenia

o zawarcie umowy przyrzeczonej, nie obejmował natomiast roszczeń o zapłatę kary umownej i o zwrot zadatku w podwójnej wysokości, które podlegały przedawnieniu według terminów ogólnych z art. 118 k.c. (zob. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 grudnia 1973r., sygn. Akt III CRN 281/73, OSN 1974, nr 11, poz. 194).

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela prezentowany w doktrynie pogląd, że w wyniku nowelizacji nastąpiło ujednoczenie terminów przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej i każde roszczenie, niezależnie od jego charakteru prawnego, podlega rocznemu terminowi przedawnienia. Szczególny termin przedawnienia odnosi się

do „roszczeń z umowy przedwstępnej”, czyli wszystkich roszczeń, które odnoszą się do obowiązków nałożonych na strony w umowie przedwstępnej lub też powstały wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania tych obowiązków (por. podobnie M. Krajewski (w:) System prawa prywatnego, t. 5, s. 922–923; P. Machnikowski (w:) E. Gniewek,

P. Machnikowski, Komentarz, 2013, art. 390, nb 23; W. Popiołek (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, art. 390, nb 16, A. Rzetecka-Gil, Komentarz do art. 390 Kodeksu cywilnego [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania – część ogólna, LEX/el., 2011, LEX nr 8853, D. Rogoń, Komentarz do zmiany art. 390 Kodeksu cywilnego wprowadzonej przez Dz.U. z 2003 r. Nr 49 poz. 408 [w:] Komentarz do niektórych przepisów kodeksu cywilnego, zmienionych ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, LEX/el., 2003, LEX nr 8361).

Mimo przedstawionej tendencji do rozszerzania zakresu zastosowania szczególnego, rocznego terminu przedawnienia, w odniesieniu do roszczeń osób, które zawarły umowę przedwstępną, wykładnia językowa, systemowa i celowościowa art. 390 § 3 k.c. w obecnym brzmieniu nie uzasadnia stosowania przewidzianego w nim terminu przedawnienia do roszczenia o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej czy też z umowy rozwiązanej.

Przez "roszczenia z umowy przedwstępnej" należy rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem - wskazane już wyżej - roszczenie

o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, jak też - ze względu na dodane do art. 390 § 1 KC zdanie drugie - roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej. Natomiast roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej nie wchodzi w zakres stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, lecz jest elementem stosunku zobowiązaniowego, u podstaw którego leży zdarzenie przewidziane w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.). Umowa przedwstępna pozostaje w związku z tym zdarzeniem o tyle tylko, o ile niedojście do skutku umowy przyrzeczonej przesądza o nienależnym charakterze świadczenia spełnionego na poczet wykonania umowy przyrzeczonej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03 publ. Legalis 272461, uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna

z dnia 8 marca 2007 r. sygn. III CZP 3/07, publ. Legalis numer 81479).

Trudno byłoby zrozumieć dlaczego roszczenie o zwrot świadczenia nienależnego związanego z określoną umową, do której nie została zawarta umowa przedwstępna, przedawniałoby się z upływem terminu ogólnego, a roszczenie o



zwrot świadczenia nienależnego związanego z taką samą umową, do której została zawarta umowa przedwstępna, przedawniałoby się z upływem terminu szczególnego określonego w art. 390 § 3 k.c..

W przedmiotowej sprawie pomimo, że powódka dochodziła zwrotu podwójnej kwoty zapłaconego zadatku, w ustalonych okolicznościach, roszczenie nie mogło być uznane za roszczenie wynikające z umowy przedwstępnej. Skoro strony zrezygnowały z realizacji umowy przedwstępnej i zgodnie uznały, że nie mają wzajemnego obowiązku zawarcie umowy przyrzeczonej co w sposób dorozumiany doprowadziło do rozwiązania umowy z 11 kwietnia 2014 roku, to odpadła podstawa świadczenia powódki z tytułu zadatku. Tym samym roszczenie powódki nie może być traktowane jako roszczenie z umowy przedwstępnej, ale jako nienależne świadczenie (art. 410 § 2 k.c.).

Przedawnienie roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia następuje w terminie 10 lat od dnia, w którym najwcześniej możliwe było wezwanie dłużnika do zapłaty, tj. do zwrotu nienależnego świadczenia (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1991 r., III CZP 2/91, OSNCP 1991, nr 7, poz. 93 i z dnia 26 listopada 2009 r., III CZP 102/09, OSNC 2010, nr 5, poz. 75 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2003 r., I CKN 316/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 117).

Skoro pozwany został wezwany do zwrotu nienależnie pobranego świadczenia w dniu 18 marca 2016 roku to do dnia wniesienia pozwu w dniu 11 lipca 2016 roku termin przedawnienia roszczenia nie upłynął, a zarzut przedawnienia nie zasługiwał na uwzględnienie.

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 10.000 złotych tytułem zwrotu wpłaconego zadatkowi, który wraz z rozwiązaniem umowy stał się świadczeniem nienależnym, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

O odsetkach od zasądzonego roszczenia Sąd orzekł na zasadzie art. 455 k.c.

w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. mając na uwadze, że roszczenie z tytułu zwrotu nienależnego świadczenia jest roszczeniem bezterminowym, a jego wymagalność zależy od wezwania dłużnika do spełnienia zobowiązania. W niniejszej sprawie wezwanie do zapłaty z wyznaczonym 7-dniowym terminem do spełnienia zobowiązania zostało doręczone pozwanemu w dniu 18 marca 2016 roku, a zatem Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 26 marca 2016 roku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c.. Powódka wygrała sprawę w 50 % wartości przedmiotu sporu wobec czego na jej rzecz należało zasądzić kwotę 500 złotych tytułem połowy poniesionej opłaty sądowej od pozwu. Pozostałe koszty postępowania, w tym koszty zastępstwa procesowego stron podlegały wzajemnemu zniesieniu, bowiem każda ze stron procesu wygrała sprawę w takim samym stopniu.