

Sygn. akt VIII C 394/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Górniak

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa J. G.

przeciwko I. L.

o zapłatę 40.000 zł

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 394/21

UZASADNIENIE

W dniu 17 grudnia 2020 roku powód J. G., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wytoczył przeciwko pozwanej I. L. przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi powództwo o zasądzenie, na podstawie art. 394 § 1 k.c., kwoty 40.000 zł tytułem zwrotu podwójnej wysokości uiszczonego przez powoda zadatku wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 marca 2020 roku do dnia zapłaty, a także wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, że w dniu 4 kwietnia 2019 roku powód zawarł z pozwaną w formie aktu notarialnego (rep. A nr 2088/2019) przedwstępną umowę sprzedaży na rzecz powoda nieruchomości stanowiącej część działki nr (...) położonej w Ż., oznaczonej na wstępnym projekcie podziału z dnia 20 września 2018 roku jako działka nr (...). Tytułem zadatku powód uiszczył na poczet ceny sprzedaży kwotę 20.000 zł. Z uwagi na niewykonanie obowiązków wskazanych w § 6 pkt 1 i 2 umowy, obciążających pozwaną jako sprzedającego, tj. niedokonanie geodezyjnego podziału przedmiotowej działki oraz nieuzyskanie ostatecznej decyzji administracyjnej zatwierdzającej podział nieruchomości, do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło w określonym terminie, tj. do dnia 31 grudnia 2019 roku. Od momentu zawarcia umowy przedwstępnej powód stale monitorował, czy obowiązki spoczywające na sprzedającym zostały przez niego wykonane. Wskazane obowiązki stanowiły warunek konieczny wykonania przedmiotowej umowy, zaś zawarcie definitywnej umowy stało się niemożliwe z przyczyn zawinionych przez pozwaną. Pismem z dnia 18 marca 2020 roku, doręczonym pozwanej w dniu 25 marca 2020 roku, powód złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy oraz wezwał pozwaną do zapłaty kwoty równej podwójnej wysokości zadatku. (**pozew k. 4-6**)

Postanowieniem z dnia 23 lutego 2021 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi stwierdził swoją niewłaściwość miejscową i sprawę przekazał do rozpoznania tutejszemu Sądowi. **(postanowienie k. 21)**

W odpowiedzi na pozew, pozwana nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie w całości. Pozwana przyznała, że strony zawarły umowę przedwstępną i potwierdziła, że warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej było dokonanie geodezyjnego podziału działki oraz uzyskanie ostatecznej decyzji administracyjnej zatwierdzającej podział nieruchomości. Wyjaśniła, że niezwłocznie po podpisaniu umowy przedwstępnej złożyła wniosek do Burmistrza Miasta Ż. o zaopiniowanie wstępnego projektu podziału działki nr (...). Po uzyskaniu informacji od Burmistrza o konieczności przedłożenia opinii rzeczoznawcy ppoż pozwana pismem z dnia 13 maja 2019 roku przedłożyła wymaganą uzupełniającą opinię rzeczoznawcy. W dniu 7 sierpnia 2020 roku Burmistrz Miasta Ż. wydał postanowienie o pozytywnym zaopiniowaniu wstępnego podziału nieruchomości o nr ewidencyjnym (...) na działki (...) o pow. 0.0810 ha oraz (...) o pow. 0,0191 ha. Po otrzymaniu pozytywnej opinii o wstępnym podziale nieruchomości pozwana wystąpiła z wnioskiem o zatwierdzenie podziału nieruchomości. W dniu 8 grudnia 2020 roku Burmistrz Miasta Ż. wydał pozytywną decyzję administracyjną zatwierdzającą podział nieruchomości na działki (...) o pow. 0.0810 ha oraz (...) o pow. 0,0191 ha. Dopiero uzyskanie tej decyzji pozwalało na sprzedaż nieruchomości, zgodnie z podpisaną umową przedwstępną. Pozwana podkreśliła, że nie miała wpływu na termin wydania decyzji administracyjnych ani ich treść, zaś decyzja o podziale nieruchomości została wydana po oświadczeniu powoda o odstąpieniu od umowy. Dołożyła wszelkiej staranności, aby uzyskać wymaganą decyzję administracyjną o podziale nieruchomości, to powód odstąpił od zakupu nieruchomości. **(odpowiedź na pozew k. 45-47)**

W piśmie procesowym z dnia 2 września 2021 roku pełnomocnik powoda podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie. Podniósł, że przedstawiony przez pozwaną opis czynności przedsięwziętych celem doprowadzenia do podziału przedmiotowej działki, a także przedstawione dokumenty, wskazują w sposób oczywisty na zawinienie pozwanej. Pozwana złożyła wprawdzie wniosek o zaopiniowanie wstępnego projektu podziału, jednakże nie podjęła jakichkolwiek kolejnych możliwych i koniecznych kroków dla wykonania przyjętego zobowiązania, w tym oczekiwała beczynnie na wydanie decyzji (...) miesięcy, podczas gdy termin jej wydania wynosi do 1 miesiąca, zgodnie z art. 35 § 1, 2 i 3 k.p.a., nie skorzystała także z ponaglenia o którym mowa w art. 37 k.p.a. Wobec powyższego, nie sposób usprawiedliwić zachowania pozwanej, która pozostawała w beczynności przez kilkanaście miesięcy i mimo zbliżającego się terminu zawarcia umowy ostatecznej, nie podjęła nawet próby kontaktu z powodem celem przedstawienia sytuacji. **(pismo procesowe k. 61-62)**

W dniu 12 października 2021 roku pozwana ustanowiła zawodowego pełnomocnika, który w piśmie procesowym z dnia 26 października 2021 roku, wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty. Zakwestionował powództwo co do zasady, jak i wysokości, podkreślając ponownie, że pozwana nie ponosi winy za niezawarcie umowy przyrzeczonej.

W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanej podniósł, że odstąpienie powoda od umowy zawarte w piśmie z dnia 18 marca 2020 roku złożył pełnomocnik powoda i dokonał tego wadliwie, zatem jest ono bezskuteczne. Odstąpienie jest czynnością o charakterze materialnoprawnym, której skuteczność – o ile nie jest dokonywana przez osobę uprawnioną osobiście – uzależniona jest od wykazania właściwego umocowania pełnomocnika, zaś do pisma z dnia 18 marca 2020 roku nie zostało załączone żadne pełnomocnictwo. Również na etapie niniejszego postępowania sądowego strona powodowa nie wykazała, że pełnomocnikowi powoda takie pełnomocnictwo w ogóle zostało udzielone – brak jest takiego dokumentu w aktach sprawy. Do pozwu zostało załączone wyłącznie pełnomocnictwo procesowe, na podstawie którego pełnomocnik podpisany pod pismem z dnia 18 marca 2020 roku, nie mógł złożyć oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Pełnomocnik pozwanej podniósł, że skoro umowa przyrzeczona nie została zawarta przez strony do dnia 31 grudnia 2019 roku, to wraz z dniem 31 grudnia 2019 roku umowa wygasła. Jeśliby nawet przyjąć, że profesjonalny pełnomocnik powoda był właściwie umocowany do złożenia w imieniu powoda oświadczenia woli o charakterze

materialnoprawnym, odstąpienie powoda od umowy jest nieskuteczne choćby dlatego, że zostało ono dokonane kilka miesięcy po wygaśnięciu umowy. Powoda nie łączył już zatem z pozwaną żaden stosunek prawny, od którego mógł w ogóle z jakiegokolwiek powodu odstąpić.

Nadto pełnomocnik pozwanej podkreślił, że powód nie wpłacił na rzecz pozwanej całej kwoty zadatku, którego wysokość określała umowa. Zgodnie z § 7 pkt b umowy, powód przekazał S. O., działającemu w imieniu córki I. L., kwotę 20.000 zł tytułem zadatku, zgodnie zaś z § 8 umowy powód zobowiązał się do dnia 31 maja 2019 roku wpłacić pozwanej kwotę 40.000 zł tytułem dalszego zadatku. Pozwana nie otrzymała żadnej wpłaty ponad kwotę 20.000 zł, która została przekazana S. O. przy zawarciu umowy. Przewidziany w art. 394 § 1 k.c. zatek stanowi jeden z najpowszechniejszych sposobów zabezpieczenia wykonania zobowiązań umownych. Zasadą jest, że jedno zobowiązanie zabezpieczone jest jednym zadatkiem i trudno wyobrazić sobie konstrukcję prawną przewidującą dwa zadatki zabezpieczające jedną czynność prawną. Należy zatem stwierdzić, że zatek przewidziany w umowie stron opiewał na łączną kwotę 60.000 zł, zaś określenie kwoty 40.000 zł mianem „dalszego zadatku” oznaczało jedynie sposób płatności zadatku – miał on być wpłacony przez powoda na rzecz pozwanej w późniejszym terminie tj. do dnia 31 maja 2019 roku, czego powód nigdy nie uczynił. Brak wpłaty przez powoda całej kwoty tytułem zadatku powoduje nieskuteczność postanowienia dotyczącego zadatku, bowiem w razie braku płatności zadatku nie może uruchomić się sankcja przewidziana w art. 394 § 1 k.c. tj. uprawnienie do żądania przez powoda sumy dwukrotnie wyższej. Brak wpłaty przez powoda całej kwoty zadatku stanowi pierwotną przyczynę niewykonania umowy, nie nastąpiła wszak należna pozwanej wpłata, która miałaby być następnie zaliczona na poczet ceny przedmiotu umowy przyrzeczonej. Powód w żaden sposób nie komunikował się z pozwaną, aby poprosić o odroczenie terminu płatności kwoty 40.000 zł, nie podejmował rozmów celem rozłożenia tej należności na raty. Powód również w żaden sposób nie wyjaśnił pozwanej dlaczego zadatku nie wpłacił. Pozwana, pomimo bierności powoda w uiszczeniu należnej jej płatności podejmowała kolejne kroki celem wykonania umowy i podejmowała działania na drodze administracyjnoprawnej.

Powód nie uiszczył na rzecz pozwanej całej kwoty 60.000 zł tytułem zadatku. Pozwana nie otrzymała, wbrew § 8 umowy, kwoty 40.000 zł do dnia 31 maja 2019 roku, jednak pomimo tego pozwana kontynuowała podejmowanie kolejnych czynności administracyjnych, aby doszło do wykonania umowy. Brak otrzymania przez pozwaną należnej jej kwoty pieniężnej nie oznaczał, iż zamierzała ona zaprzestać dążenia do zrealizowania umowy i w dalszym ciągu wyrażała wolę sprzedaży nieruchomości. Niewpłacenie przez powoda kwoty tytułem zadatku stanowi naruszenie postanowienia umownego przyjętego zgodnie przez strony umowy i stanowi tak naprawdę pierwotną przyczynę niewykonania umowy. Powód nie nawiązał z pozwaną żadnego kontaktu, aby choćby usprawiedliwić brak obowiązkowej płatności po swojej stronie.

Pomimo aktywnej postawy pozwanej, która w maju 2019 roku (co sam przyznaje powód) przedkładała na żądanie organu administracyjnego niezbędne dokumenty – to zachowanie powoda uniemożliwiło realizację umowy. Brak wpłaty zadatku do dnia 31 maja 2019 roku oznacza tak naprawdę, że już wtedy powód zaniechał wspólnie ustalonego dążenia do sprzedaży nieruchomości. Powód nigdy nie wezwał pozwanej do zawarcia umowy przyrzeczonej, co jednoznacznie dowodzi tego, że nie wpłacając zadatku, tak naprawdę z końcem maja 2019 roku stracił zainteresowanie zawarciem umowy przyrzeczonej. Skoro powód nie wykonał ciążącego na nim zobowiązania, to stronie pozwanej przysługuje prawo zatrzymania zadatku, zgodnie z art. 394 § 1 k.c., z którego pozwana niniejszym korzysta, co również uzasadnia oddalenie powództwa.

Pozwana podjęła wszelkie niezbędne czynności celem wykonania umowy i niezwłocznie po jej zawarciu przystąpiła do działań zmierzających do uzyskania niezbędnej dokumentacji. Literalna wykładnia § 6 umowy prowadzi do wniosku, że żadna ze stron umowy nie przyjęła na siebie odpowiedzialności za realizację wskazanych tam czynności. Strony jedynie ustaliły od zaistnienia jakich zdarzeń uzależniają zawarcie umowy przyrzeczonej; dopiero ich łączne spełnienie warunkowało osiągnięcie wspólnego celu, jakim była uzgodniona przez strony umowy transakcja. Strony umowy wprowadziły w ten sposób warunek, którego ziszczenie warunkowało ewentualne wykonanie umowy (art. 89 k.c.). Warunek ustalony przez strony umowy nie ziścił się – nie można zatem przypisywać winy za niewykonanie umowy pozwanej, skoro strony uzależniły wykonanie umowy od zdarzenia, na które żadna ze stron nie miała wpływu. Wprowadzając takie postanowienie umowne strony godziły się na to, że warunek może się nie ziścić, a w rezultacie

umowa nie zostanie wykonana. Większość wskazanych tamże zdarzeń nie została obwarowana sankcjami w razie ich niespełnienia, czy choćby poszczególne zdarzenia nie zostały przyporządkowane do wykonania przez konkretne osoby, stąd można stwierdzić, że przyjęte ustalenia zostały powzięte przez każdą ze stron umowy (wspólnie) i nie można obarczać jakkolwiek odpowiedzialnością tylko jednej strony. Pozwana nie wykonała żadnej czynności uniemożliwiającej ziszczenie się warunku ustalonego przez strony, przeciwnie podjęła wszelkie kroki ku temu aby umowę zrealizować.

Pełnomocnik pozwanej podkreślił, że osoby biorące udział w zawarciu umowy to znający się od wielu lat partnerzy biznesowi. S. O., mąż E. S. oraz powód to grono osób zaangażowanych we wspólną inwestycję – salę weselną znajdującą się na nieruchomości będącej przedmiotem umowy. Pozwana, S. (...) zdecydowali, że nie chcą być dalej zaangażowani we wspólne przedsięwzięcie. Nieruchomość (działka oznaczona w umowie) jest nieustannie w posiadaniu E. S. i powoda, zgodnie z ich oświadczeniami zawartymi w § 9 umowy i prowadzą oni tam działalność gospodarczą. Powód miał i ma zatem pełną wiedzę dotyczącą samych działek, ale także stanu technicznego zabudowań, posiadał wszelkie informacje o ich niedoskonałościach czy wręcz wadach konstrukcyjnych. Uzyskanie dokumentacji pozwalającej na podział nieruchomości na cele sprzedaży wymagało przeprowadzenia prac adaptacyjnych, czego powód miał pełną świadomość. Prace wykonywał syn E. S.. Okoliczność podejmowanych na nieruchomości prac była doskonale znana powodowi – były one podejmowane na nieruchomości fizycznie pozostającej we władaniu powoda. Pomimo tego powód w żaden sposób nie wyrażał woli przyspieszania prac, organizowania innej ekipy remontowo-budowlanej. Powód nie wskazywał, iż przedłużająca się w związku z tym procedura administracyjna mu przeszkadza, w żaden sposób nie ponaglał pozwanej, aby przyspieszyć prace na nieruchomości czy też przed organem administracyjnym. Niezrozumiałe zatem jest nieustanne podnoszenie przez powoda, że pozwana przez 15 miesięcy nie robiła absolutnie nic, aby dążyć do wykonania umowy. Wskazany okres był wypełniony pracami prowadzonymi na nieruchomości, przygotowaniem dokumentów niezbędnych celem przedłożenia organowi administracyjnemu.

Wiedzą powszechnie znaną jest, że na wydanie decyzji administracyjnej oczekuje się w praktyce zwykle więcej czasu niż jest to przewidziane przepisami prawa. Przedłożenie przez powoda do akt sprawy wydruków ze stron internetowych Urzędu Miejskiego w Ż. przedstawiających modelowy czas oczekiwania na wydanie decyzji jest w zupełności oderwane od realiów przedmiotowej sprawy. Każdy ze stanów faktycznych jest zgoła odmienny i nie można stosować uniwersalnej zasady, że decyzja zostanie wydana w każdej sprawie w takim samym okresie, nadto żaden przepis prawa nie stanowi, że czas niezbędny do wydania decyzji administracyjnej wynosi jeden miesiąc.

Pozwana spełniła wszelkie niezbędne warunki, aby uzyskać oczekiwaną decyzję. Złożyła właściwy wniosek o jej wydanie, zleciła prowadzenie prac adaptacyjno-wykończeniowych, skompletowała załączniki. Pozwana nie zrobiła nic, co mogłoby zostać uznane za brak woli dążenia do uzyskania decyzji i nie ponosi winy za niewykonanie umowy. Pierwotną przyczyną niewykonania umowy jest brak wpłaty przez powoda całej kwoty należnej pozwanej tytułem zadatku. Została w ten sposób zaburzona chronologia w wykonywaniu zobowiązań zmierzających do ziszczenia się warunku i osiągnięcia wspólnie uzgodnionego przez strony umowy celu – zwarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży. Powód zarówno w pozwie jaki replice na odpowiedź na pozew zdaje się bardzo wybiórczo traktować niektóre aspekty stanu faktycznego niniejszej sprawy i swoją argumentację opiera wyłącznie na dogodnej dla siebie przychyłnej jego stanowisku narracji. **(pismo procesowe k. 74-78)**

Na rozprawie w dniu 5 listopada 2021 roku pełnomocnicy stron podtrzymali dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Pełnomocnik powoda przyznał, że powód uiścił zadatek w wysokości 20.000 zł, natomiast nie uiścił dalszej kwoty w wysokości 40.000 zł, co do której w umowie wskazano, że ma to być dalszy zadatek, a w istocie miała to być zaliczka na poczet ceny sprzedaży z umowy przyrzeczonej, przy czym nie została ona uiszczona wobec tego, że powód nie posiadał żadnych informacji, by pozwana poczyniła jakieś starania celem wywiązania się z realizacją warunków umowy przedwstępnej. **(protokół rozprawy k. 88-90)**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4 kwietnia 2019 roku pozwana I. L., jako sprzedająca, zawarła z powodem J. G., jako kupującym, w formie aktu notarialnego (zarejestrowanego w Rep. A nr 2088/2019) przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, na mocy której zobowiązała się sprzedać J. G. tę część działki, która powstanie w wyniku podziału zabudowanej działki nr (...) położonej w Ż., oznaczonej na wstępnym projekcie podziału z dnia 20 września 2018 roku jako działka nr (...) o pow. 0,0810 ha za cenę 1.250.000 zł, w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku, zaś J. G. tę część działki za podaną cenę w określonym terminie zobowiązał się kupić (§ 3 umowy). Zgodnie z § 6 umowy strony uzależniły zawarcie umowy sprzedaży w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży m. in. 1) od dokonania geodezyjnego podziału działki nr (...)) ostatecznej decyzji Burmistrza Miasta Ż. zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości stanowiącej działkę nr (...)) uzyskania kredytu przez J. G. na zakup działki, 4) przedłożenia różnych urzędowych zaświadczeń, wypisów z rejestru gruntów, mapy z projektem podziału czy zgody banku na wykreślenie hipoteki.

S. O., działający w imieniu córki I. L., oświadczył, że otrzymał na poczet ceny sprzedaży od kupującego J. G. zadatek w kwocie 20.000 zł (§ 7b umowy). Stosownie do § 8 umowy przedwstępnej, J. G. zobowiązał się zapłacić pozwanej dalszy zadatek w kwocie 40.000 zł w terminie do dnia 31 maja 2019 roku. J. G. oświadczył także, że jest w posiadaniu przedmiotu umowy (§ 9). **(wypis aktu notarialnego k. 11-15, okoliczności bezsporne)**

W dniu 10 kwietnia 2019 roku pozwana złożyła wniosek do Burmistrza Ż. o zaopiniowanie wstępnego projektu podziału działki nr (...) położonej w Ż., zgodnie z załączonymi rysunkami. Następnie pismem z dnia 13 maja 2019 roku przedłożyła wymaganą opinię rzeczoznawcy ds. ppoż dot. możliwości przedłożonego podziału działki.

W dniu 7 sierpnia 2020 roku Burmistrz Ż. wydał postanowienie o pozytywnym zaopiniowaniu wstępnego projektu podziału nieruchomości położonej w Ż. o numerze ewidencyjnym (...) (o pow. 0,1001 ha) na działki: (...) A o pow. 0,0810 ha oraz (...) B o pow. 0,0191 ha.

Następnie pozwana wystąpiła do Burmistrza Ż. z wnioskiem o zatwierdzenie podziału nieruchomości.

W dniu 8 grudnia 2020 roku Burmistrz Ż. wydał decyzję zatwierdzającą podział w/w nieruchomości na działki: (...) A o pow. 0,0810 ha oraz (...) B o pow. 0,0191 ha. **(okoliczności bezsporne, kserokopia wniosku k. 48, kserokopia pisma k. 49, kserokopia postanowienia wraz z załącznikiem graficznym k. 50-52, kserokopia decyzji wraz z mapą z projektem podziału nieruchomości k. 54-56)**

J. G. nie wywiązał się z postanowienia zawartego w § 8 umowy przedwstępnej i nie zapłacił na rzecz I. L. dalszego zadatku w kwocie 40.000 zł w terminie do dnia 31 maja 2019 roku. **(okoliczności bezsporne)**

W terminie, do którego umowa przyrzeczona miała zostać zawarta, czyli do dnia 31 grudnia 2019 roku strony umowy nie zawarły umowy przyrzeczonej, zatem umowa przedwstępna wygasła z dniem 1 stycznia 2020 roku.

W piśmie opatrzonym datą 18 marca 2020 roku skierowanym do I. L. adw. Ł. S., w imieniu J. G., wezwał pozwaną do zapłaty. Działając w imieniu J. G., na podstawie udzielonego pełnomocnictwa pozostającego do wglądu w siedzibie Kancelarii, z uwagi na niezawarcie z przyczyn leżących po stronie sprzedającego umowy nabycia nieruchomości stanowiącej część działki nr (...) położonej w Ż., a tym samym niewywiązanie się z zobowiązania przyjętego umową przedwstępną z dnia 4 kwietnia 2019 roku, zawartą aktem notarialnym Rep. A nr (...), oświadczył, że odstępuje od w/w umowy i w konsekwencji wzywa pozwaną do niezwłocznej zapłaty kwoty 40.000 zł, tytułem zwrotu podwójnej wysokości uiszczanego zadatku, a nadto kwoty 17.474,60 tytułem naprawienia szkody poniesionej przez nabywcę celem przygotowania nabycia nieruchomości, w terminie 7 dni od otrzymania wezwania, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. W uzasadnieniu podniesiono, że pozwana nie wywiązała się z obowiązków wskazanych w § 6 pkt 1 i 2 umowy, a obciążających sprzedającą, tj. nie dokonała geodezyjnego podziału działki oraz nie uzyskała ostatecznej decyzji administracyjnej zatwierdzającej podział nieruchomości w określonym terminie tj. do dnia 31 grudnia 2019 roku. Jako podstawę roszczenia o zwrot zadatku w podwójnej wysokości wskazał przepis art. 394 § 1 k.c. Pismo z wezwaniem do zapłaty zostało nadane w dniu 20 marca 2020 roku i doręczone pozwanej w dniu

25 marca 2020 roku. Do pisma nie zostało załączone żadne pełnomocnictwo. **(wezwanie do zapłaty k. 16-17, kserokopia dowodu nadania k. 18, wydruk z systemu śledzenia przesyłek PP k. 19)**

W dniu 21 października 2020 roku J. G. udzielił pełnomocnictwa adwokatowi Ł. S. do reprezentowania go przed Sądem w sprawie przeciwko I. O. o roszczenia z umowy (...) we wszystkich instancjach oraz w postępowaniu egzekucyjnym, które upoważniało do udzielenia dalszych pełnomocnictw. To jedyne pełnomocnictwo jakie zostało udzielone na piśmie i załączone do akt sprawy. **(pełnomocnictwo k. 8)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie było zasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie powód dochodził od pozwanej zwrotu podwójnej wysokości zadatku, na podstawie art. 394 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem, 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 sprawie nie budziło wątpliwości, że w dniu 4 kwietnia 2019 roku pozwana jako sprzedająca, zawarła z powodem jako kupującym, w formie aktu notarialnego, przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, na mocy której zobowiązała się sprzedać J. G. część działki, która powstanie w wyniku podziału zabudowanej działki nr (...) położonej w Ż., oznaczonej na wstępnym projekcie podziału jako działka nr (...) o pow. 0,0810 ha, za cenę 1.250.000 zł. Strony określiły termin w ciągu, którego ma być zawarta umowa przyrzeczona i postanowiły, że ma to nastąpić do dnia 31 grudnia 2019 roku. J. G. oświadczył, że jest w posiadaniu przedmiotu umowy.

Strony uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej od spełnienia kilku warunków (zdarzeń przyszłych i niepewnych - art. 89 k.c.), m. in. od dokonania geodezyjnego podziału działki nr (...), a także uzyskania ostatecznej decyzji Burmistrza Ż. zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), przy czym nie określiły sankcji za ich niespełnienie ani nie przyporządkowały poszczególnych zdarzeń do realizacji przez konkretne osoby.

Wreszcie przy zawarciu umowy przedwstępnej S. O., działający w imieniu córki I. L., oświadczył, że otrzymał na poczet ceny sprzedaży od kupującego J. G. zadatek w kwocie 20.000 zł, natomiast stosownie do § 8 umowy przedwstępnej, J. G. zobowiązał się zapłacić pozwanej dalszy zadatek w kwocie 40.000 zł w terminie do dnia 31 maja 2019 roku. Okolicznością niesporną w przedmiotowej sprawie był fakt, że J. G. nie zapłacił pozwanej dalszego zadatku w kwocie 40.000 zł, ani w terminie do dnia 31 maja 2019 roku, ani też później.

Niesporne było także to, że Burmistrz Ż. wydał decyzję zatwierdzającą podział w/w nieruchomości na działki nr (...) dopiero w dniu 8 grudnia 2020 roku, już po upływie terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej.

Wreszcie bezspornie pismem z dnia 18 marca 2020 roku, doręczonym pozwanej w dniu 25 marca 2020 roku, adw. Ł. S., powołując się na „udzielone mu pełnomocnictwo, pozostające do wglądu w siedzibie Kancelarii”, złożył w imieniu J. G. oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z powodu niewywiązania się przez pozwaną z warunków wskazanych w § 6 pkt 1 i 2 umowy i wezwał pozwaną do zapłaty m.in. kwoty 40.000 zł tytułem zwrotu podwójnej wysokości uiszczanego zadatku.

Osią sporu było ustalenie czy w § 8 umowy przedwstępnej zastrzeżono „dalszy zadatek” czy też „zaliczkę”, czy pozwana ponosi winę za niezawarcie umowy przyrzeczonej, czy powód jako kupujący był uprawniony do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, oraz czy oświadczenie w tym przedmiocie było ważne i skuteczne.

W ocenie Sądu, w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie sposób uznać, że po stronie powoda ukonstytuowało się uprawnienie do odstąpienia od umowy przyrzeczonej.

Po pierwsze należy uznać, że w § 8 umowy przedwstępnej, zawartej w formie aktu notarialnego, wyraźnie zastrzeżono, że do dnia 31 maja 2019 roku powód zapłaci na rzecz pozwanej dalszy zadatek. Umowa przedwstępna została sporządzona przez profesjonalistę - notariusza, z adnotacją, że akt ten został odczytany stronom czynności, przyjęty przez strony i podpisany. Nie ma żadnych przesłanek ku temu by rozumieć zapis § 8 umowy w odmienny sposób, niż wprost taki, że zadatek, który J. G. zobowiązał się uiszczyć na rzecz sprzedającej miał wynosić łącznie 60.000 zł, przy czym 20.000 zł zostało uiszczony przed zawarciem umowy przedwstępnej, zaś dalsza część zadatku 40.000 zł miała być uiszczona przez powoda do dnia 31 maja 2019 roku, zwłaszcza, że jest on jednoznaczny. Zasady tłumaczenia umów określone przepisem art. 65 § 2 k.c. znajdują zastosowanie w odniesieniu do umów sporządzanych na piśmie tylko wtedy, gdy sformułowania dokumentu są na tyle niejasne, iż mogą budzić wątpliwości, co do zamiaru stron zawierających umowę, a nie wtedy, gdy strony swą wolę dostatecznie jasno ujawniły w treści sporządzonej na piśmie umowy (*clara non sunt interpretanda*). Nie dość zatem, że nie zachodziła potrzeba wykładni postanowienia umownego o zadatku, to należy podkreślić, że dowód ze świadków lub przesłuchania stron przeciwko osnowie dokumentu byłby w niniejszej sprawie niedopuszczalny jako sprzeczny z przepisem art. 247 k.p.c., jak też zbędny dla rozstrzygnięcia (co uzasadniało pominięcie wniosku dowodowego pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z przesłuchania powoda na okoliczność, że kwota 40.000 zł, co do której w umowie wskazano, że ma to być dalszy zadatek, w istocie miała być zaliczką).

Po drugie, niesporne było, że pozwana po zawarciu umowy przedwstępnej przystąpiła do uzyskania wymaganych decyzji administracyjnych, w tym w dniu 10 kwietnia 2019 roku złożyła wniosek do Burmistrza Ź. o zaopiniowanie wstępnego projektu podziału działki, w dniu 13 maja 2019 roku przedłożyła organowi wymaganą opinię rzeczoznawcy ppoz. Tymczasem powód nie wywiązał się z umowy przedwstępnej, gdyż do dnia 31 maja 2019 roku nie uiszczył na rzecz sprzedającej dalszego zadatku, co stanowiło niewątpliwie pierwotną przyczynę niewykonania umowy. Jak słusznie podniósł pełnomocnik pozwanej, brak wpłaty pełnego zadatku do dnia 31 maja 2019 roku świadczy jednoznacznie o tym, że już wówczas powód zaniechał dążenia do zawarcia umowy przyrzeczonej lub napotkał przeszkody po swojej stronie.

Nie sposób natomiast przypisać winy pozwanej za to, że Burmistrz Ź. wydał decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości na działki nr (...) dopiero w dniu 8 grudnia 2020 roku. Po pierwsze, strony umowy przedwstępnej uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej od spełnienia kilku warunków (zdarzeń przyszłych i niepewnych, zgodnie z art. 89 k.c.), w tym od dokonania geodezyjnego podziału działki nr (...) i uzyskania ostatecznej decyzji Burmistrza Ź. zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), przy czym nie określiły sankcji za ich niespełnienie ani nie przyporządkowały poszczególnych zdarzeń do realizacji przez konkretne osoby. Po drugie, trudno pozwaną obciążać winą za opóźnienie w uzyskaniu decyzji, zwłaszcza, że przedmiot umowy (nieruchomość) był w nieustannym posiadaniu powoda i E. S., jako osób wcześniej powiązanych wspólnym biznesem w postaci sali weselnej znajdującej się na nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej, powód nie wykazał by ponaglał sprzedającą a ona działała opieszale; bezspornie sam powód miał także pełną wiedzę dot. samych działek, jak i stanu technicznego zabudowań.

To powód pierwszy naruszył umowę przedwstępną nie płacąc pełnego zadatku, nie zaś pozwana. Powód nie wykazał by pozwana ponosiła winę za niewykonanie umowy, nie ukonstytuowało się zatem po jego stronie uprawnienie do odstąpienia od umowy przyrzeczonej, tym samym nie przysługuje powodowi roszczenie o zwrot zadatku w podwójnej wysokości, na podstawie art. 394 § 1 k.c.

Dodatkowo podkreślić należy, że nawet gdyby powód miał podstawy odstąpić od umowy, to oświadczenie w tym przedmiocie zawarte w piśmie z dnia 18 marca 2020 roku nie może być uznane za ważne i skuteczne z kilku powodów.

Po pierwsze, w terminie, do którego umowa przyrzeczona miała zostać zawarta, czyli do dnia 31 grudnia 2019 roku, strony umowy nie zawarły umowy przyrzeczonej, zatem umowa przedwstępna wygasła z dniem 1 stycznia 2020 roku.

Nie jest możliwe odstąpienie od umowy, która już wygasła – nie można było zatem odstąpić w marcu 2020 roku od umowy, która wygasła z dniem 1 stycznia 2020 roku i od tego czasu nie wiązała już stron.

Po drugie, oświadczenie o odstąpieniu od umowy zawarte w piśmie z dnia 18 marca 2020 roku skierowanym do I. L. złożył adw. Ł. S., w imieniu J. G., „na podstawie udzielonego pełnomocnictwa pozostającego do wglądu w siedzibie Kancelarii”. Żadne pełnomocnictwo do złożenia w imieniu powoda oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie zostało ani załączone do pisma, ani też nie wpłynęło do akt sprawy, zatem powód nie wykazał by jego pełnomocnik był umocowany do złożenia takiego oświadczenia. Jedyne pełnomocnictwo jakie zostało udzielone adw. Ł. S. przez powoda na piśmie i zostało ono złożone do akt sprawy oraz zaliczone w poczet materiału dowodowego, to umocowanie udzielone w dniu 21 października 2020 roku. Tego dnia J. G. udzielił adwokatowi Ł. S. pełnomocnictwa do reprezentowania go przed Sądem w sprawie przeciwko I. O. o roszczenia z umowy (...) we wszystkich instancjach oraz w postępowaniu egzekucyjnym.

Wypada zauważyć, że pełnomocnictwo to zostało udzielone po dacie złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy (data oświadczenia o odstąpieniu to 18 marca 2020 roku, nadane zostało ono pocztą do pozwanej 20 marca 2020 roku, zaś pełnomocnictwa udzielono dopiero 21 października 2020 roku).

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie sposób uznać, że doszło do złożenia przez powoda skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, zresztą w takim przypadku zbędne było nawet badanie czy istniały faktyczne podstawy uprawniające do odstąpienia od umowy.

Godzi się przypomnieć, że zgodnie z przepisem art. 6 k.c., ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego spoczywa na tej stronie, która z tego twierdzenia wywodzi skutki prawne. Reguła ta znajduje również swój procesowy odpowiednik w treści art. 232 k.p.c., w świetle którego strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Oznacza to, że obecnie Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego, a ryzyko nieudowodnienia podstawy faktycznej żądania ponosi powód. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że powód, jako strona inicjująca proces, był obowiązany do udowodnienia wszystkich twierdzeń pozwu, w oparciu, o które sformułował swoje roszczenie, a przede wszystkim na wstępie winien wykazać, że dokonał skutecznego odstąpienia od umowy, czemu nie zdołał sprostać.

Do akt sprawy nie załączono żadnego dokumentu sporządzonego w formie pisemnej, na mocy którego J. G. (osobiście czy też przez przedstawiciela) złożyłby I. L. oświadczenie materialnoprawne o odstąpieniu od umowy przedwstępnej w czasie obowiązywania umowy stron. Takiego dowodu nie stanowi w szczególności pismo, którego kopia została załączona do pozwu i znajduje się na karcie 16-17 akt sprawy. Na rozprawie w dniu 5 listopada 2021 roku pełnomocnik powoda wniósł wprawdzie o dopuszczenie dowodu z przesłuchania powoda, na okoliczność potwierdzenia udzielenia pełnomocnictwa, bądź ewentualnie potwierdzenia czynności dokonanych przez pełnomocnika, nie negując zatem w istocie faktu, że brak jest pisemnego pełnomocnictwa w tym zakresie, jednak dowód taki był zbędny i niedopuszczalny ze względów przytoczonych poniżej, zatem wnioski dowodowy został pominięty w trybie art. 235² § 1 k.p.c. Skoro umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości została zawarta w formie aktu notarialnego, zaś w jej treści strony nie zawarły żadnych postanowień mogących być poczytane za pactum de forma, zgodnie z art. 77 § 3 k.c. odstąpienie od umowy powinno być stwierdzone pismem.

Przechodząc do oceny jedynego oświadczenia o odstąpieniu jakie w dniu 18 marca 2020 roku zostało złożone przez adw. Ł. S., należało uznać, że złożone przezeń oświadczenie nie odniosło skutku prawnego, nie było ważne i skuteczne, jak też złożono je po wygaśnięciu umowy przedwstępnej.

W treści pełnomocnictwa z dnia 21 października 2020 roku powód udzielił pełnomocnictwa do „reprezentowania go przed Sądem w sprawie przeciwko I. O. o roszczenia z umowy (...)” Odstąpienie od umowy jest czynnością prawa materialnego i polega na złożeniu określonego oświadczenia woli kontrahentowi, według reguł określonych w art. 61 k.c., oświadczenie to ma charakter prawnokształtujący i jest jednostronną czynnością prawną. Pełnomocnik procesowy z mocy ustawy jest uprawniony do dokonywania wyłącznie tych czynności prawa materialnego, które

wynikają z art. 91 pkt 4 k.p.c. (zawarcia ugody, zrzeczenia się roszczenia i uznania powództwa, jeżeli czynności te nie zostały wyłączone w danym pełnomocnictwie), natomiast nie dotyczy to innych czynności materialnoprawnych. Wprawdzie zgodnie z przepisem art. 92 k.p.c., strony mogą szerzej określić zakres pełnomocnictwa, jednak musi to wynikać z jego treści. Z kolei kodeks cywilny dopuszcza dokonanie czynności prawnej przez przedstawiciela (art. 95 k.c.), jednakże jego umocowanie także wynikać z treści pełnomocnictwa.

W rozpoznawanej sprawie oświadczenie zawarte w piśmie z dnia 18 marca 2020 roku o odstąpieniu od umowy złożył w imieniu powoda adwokat Ł. S.. Z treści tego pisma wynika powołanie się na pełnomocnictwo „pozostające do wglądu w siedzibie Kancelarii”, jednak pełnomocnictwo materialnoprawne udzielone na podstawie art. 95 k.c. do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie zostało załączone do akt (brak też dowodu by było ono załączone do odstąpienia od umowy). Jedyne pełnomocnictwo znajdujące się w aktach sprawy – z karty 8 - jest pełnomocnictwem procesowym, bowiem wynika z niego upoważnienie „do reprezentowania przez sądem w sprawie przeciwko ...”. Gdyby miało ono wykraczać poza te ramy, nie budzi wątpliwości, że pełnomocnictwo do dokonania czynności prawnej musiałoby wskazywać, jakie oświadczenie woli w imieniu mocodawcy pełnomocnik miałby umocowanie złożyć. W realiach niniejszej sprawy nie sposób przyjąć, że analizowane pełnomocnictwo stanowiło umocowanie do złożenia oświadczenia materialnoprawnego o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, ani zresztą do czynności przedsądowych typu wezwanie do zapłaty. W ocenie Sądu gdyby zakres umocowania pełnomocnika miał obejmować także złożenie oświadczenia o charakterze materialnoprawnym, jakim niewątpliwie jest oświadczenie o odstąpieniu od umowy, to uwzględniając okoliczność jego sporządzenia z udziałem zawodowego pełnomocnika, w pełnomocnictwie z k. 8 wyraźnie wskazane byłoby takie umocowanie, którego jednak brak. Bacząc na okoliczność, że omawiane pełnomocnictwo przygotowane zostało przez osobę zawodowo trudniącą się świadczeniem usług prawnych, nie sposób przyjąć, aby w dacie sporządzenia tego dokumentu, faktyczny zakres umocowania był szerszy od tego, jaki ujęto w jego treści.

Zgodnie z przepisem art. 104 k.c., jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna. Przedłożone przez powoda pełnomocnictwo procesowe nie wymieniało żadnych dodatkowych czynności do których powód miałby upoważnić pełnomocnika, w tym m.in. nie było wymienione, że powód udziela adwokatowi pełnomocnictwa do złożenia w jego imieniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy z dnia 4 kwietnia 2019 roku. Pełnomocnik składając oświadczenie z dnia 18 marca 2020 roku (a tak naprawdę z 25 marca 2020 roku, bowiem decydujące znaczenia dla daty złożenia oświadczenia ma dotarcie oświadczenia do wiadomości adresata) przekroczył zakres udzielonego mu umocowania/działał bez umocowania. W toku postępowania powód nie wykazał przy tym, aby pozwana wyraziła zgodę na działanie przez pełnomocnika powoda bez umocowania.

Ze wskazanych wyżej względów, należało uznać, że powód nie złożył skutecznie pozwanej oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest czynnością jednostronną, a tym samym zastosowanie znajduje przepis art. 104 k.c., a nie art. 103 k.c. (jedynie ten ostatni pozwala na potwierdzenie czynności). W przypadku art. 104 k.c. czynność dokonana przez osobę nieumocowaną jest nieważna.

Mając powyższe argumenty na względzie, Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik sporu. Pozwana wygrała proces w całości, a zatem należy jej się od powoda zwrot kosztów procesu w pełnej wysokości. Na koszty poniesione przez pozwaną złożyły się: opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, a także wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w stawce minimalnej 3.600 zł.

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji.