

Sygnatura akt I C 995/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 31-08-2014 r.

Sąd Okręgowy w Koninie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Angelika Lewandowska

Protokolant: st.sekr.sąd Małgorzata Urban

po rozpoznaniu w dniu 17-08-2014 r. w Koninie

sprawy z powództwa **P. O.**

przeciwko **Spółdzielni Pracy (...) " (...) " w K.**

o zapłatę

1. Oddała powództwo.
2. Zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 7 217,00 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Angelika Lewandowska

Sygn. akt I C 995/13

UZASADNIENIE

Powód P. O. wniósł o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni Pracy (...) w K. kwoty 438 690 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20.12.2012r. co do kwoty 435 000 zł oraz od dnia 20.08.2013 r. co do kwoty 3690 zł a także zasądzenie kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż 29.12.2011 r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, zgodnie z którą Spółdzielnia Pracy (...) w K. zobowiązała się sprzedać powodowi prawa użytkowania wieczystego działki o pow. 1495 m2 wydzielonej z działki o numerze geodezyjnym (...) oraz prawo własności znajdującego się na wydzielonej działce pawilonu handlowego za cenę 1.450.000 zł. Na poczet ustalonej ceny powód wpłacił zadatek w kwocie 217.500 zł oraz pokrył koszty podziału geodezyjnego działki w kwocie 3690 zł. Powód zaznaczył, że od daty zawarcia umowy przedwstępnej podtrzymywał gotowość zawarcia umowy przyrzeczonej, tymczasem pozwana uchylała się od wykonania zobowiązania. Powód wskazał, że umowa przedwstępna przestała łączyć strony w dniu 20.12.2012 r., albowiem w tym dniu pozwana – bez uprzedniego poinformowania powoda oraz wbrew łączącemu strony zobowiązaniu- zawarła umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z osobą trzecią – spółką jawną (...). Zdaniem powoda to pozwana uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż w tym czasie prowadziła rozmowy z innym nabywcą nieruchomości. W tej sytuacji powód dochodzi od pozwanej zapłaty kwoty 438.690 zł, która stanowi sumę: wartości podwójnego wpłaconego zadatku (217.500 zł x 2) i kosztu podziału geodezyjnego działki (3.690 zł).

Pozwana Spółdzielnia Pracy (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zgłosiła także zarzut braku właściwości funkcjonalnej i wniosła o przekazanie sprawy do Sądu Okręgowego w P. - Wydziału Gospodarczego podnosząc, że powód jest przedsiębiorcą.

W uzasadnieniu strona pozwana zaprzeczyła w całości twierdzeniom powoda o rzekomych trudnościach związanych z możliwością skomunikowania się z pozwaną, gdyż w rzeczywistości to właśnie powód unikał kontaktów z pozwaną i przystąpienia do aktu notarialnego. Pozwana zarzuciła, że powód dopiero w piśmie z dnia 04.10.2012 r. wyraził gotowość do podpisania umowy sprzedaży nieruchomości żądając spełnienia nieprzewidzianych umową przedwstępną warunków. Zdaniem pozwanej to powód, pomimo że znał trudną sytuację finansową spółdzielni celowo nie przystąpił do umowy przyrzeczonej i unikał kontaktów a później żądał spełnienia dodatkowych nie objętych umową przedwstępną warunków. Pozwana podniosła, że zatrzymała zadatek w kwocie 217.500 zł wobec nie wykonania umowy z winy powoda. Nadto zarzuciła, że nie zobowiązywała się do zwrotu kosztów podziału geodezyjnego w kwocie 3690 zł.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód P. O. od 29 lat prowadzi własną działalność gospodarczą. Od 10.02.2012 r. zajmuje się również działalnością polegającą na wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi prowadzoną pod nazwą „G.. (...) Spółdzielnia Pracy (...) w K. podjęła decyzję o sprzedaży części posiadanej przez siebie nieruchomości. Powyższe spowodowane było trudną sytuacją finansową w jakiej się znalazła i miało na celu uniknięcie likwidacji spółdzielni lub postawieniu jej w stan upadłości. Osobą zainteresowaną kupnem nieruchomości był biznesmen P. O.. Po wstępnych pertraktacjach w dniu 29 grudnia 2011 r. w K. została zawarta pomiędzy pozwaną a powodem przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości. W § 3 umowy strony postanowiły, że sprzedający (pозwana) i kupujący (powód) zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży nieruchomości (przyrzeczoną umowę sprzedaży) mocą, której Spółdzielnia Pracy (...) w K. sprzeda prawo użytkowania wieczystego działki o pow. ok. 1495 m2 wydzielonej z działki (...) oraz prawo własności znajdującego się na wydzielonej działce budynku pawilonu handlowego wydzielonego z nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej umowy, która zgodnie z załączonym wstępnym projektem podziału oznaczona jest numerem geodezyjnym (...) za łączną cenę 1.450.000 zł, na którą składa się wartość prawa użytkowania gruntu tj., 80 000 zł oraz wartość budynku 1.370.000 zł, a kupujący zobowiązuje się za powyższą cenę kupić pod warunkiem wydania decyzji przez Burmistrza zatwierdzającej projekt podziału. W pkt 2 § 3 strony postanowiły, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie 7 dni roboczych od momentu uprawomocnienia się decyzji zatwierdzającej projekt podziału. Strony w umowie przedwstępnej zawarły dodatkowo uregulowanie, że o wydaniu prawomocnej decyzji przez Burmistrza zatwierdzającej projekt podziału sprzedający zawiadomi kupującego pisemnie na adres wskazany w niniejszej umowie w terminie 5 dni od daty otrzymania decyzji. W § 4 pkt. a) postanowiono, że pierwsza część ceny tj., 15% ustalonej ceny stanowiąca kwotę 217.500 zł tytułem zadatku zostanie zapłacona przez kupującego w dniu sporządzenia umowy przedwstępnej. Z kolei w pkt c) umowy ustalono, że w razie niewykonania umowy z winy kupującego sprzedający jest uprawniony otrzymany zadatek w kwocie 217.500 zł zatrzymać, natomiast w pkt. e) zastrzeżono że w razie niewykonania umowy z winy sprzedającego kupujący otrzymuje od sprzedającego kwotę stanowiącą dwukrotność zadatku tj., kwotę 435.000 zł. W postanowieniach końcowych umowy zawartych w § 6 strony nadto ustaliły, że zmiany umowy pod rygorem nieważności winny nastąpić w formie pisemnej oraz że niniejsza umowa została zawarta na podstawie wcześniejszych ustaleń stron. Pierwsza wersja projektu umowy przedwstępnej została sporządzona przez stronę pozwaną i zawierała dodatkowe postanowienia, które były przedmiotem pertraktacji przed zawarciem umowy przedwstępnej a dotyczące: umożliwienia pozwanej prowadzenia działalności w zajmowanych przez nią pomieszczeniach jeszcze przez okres 6 msc. od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, za stawkę 5 zł za m2, przeniesienie skrzynki elektrycznej przez pozwaną, zapewnienie przez pozwaną ogrzewania budynku nabytego przez powoda. Prezes pozwanej spółdzielni (...) z projektem umowy przedwstępnej zapisanym w wersji elektronicznej udał się do siedziby firmy prowadzonej przez powoda. Z projektem tym zapoznała się pracownica powoda, która wyeliminowała część zapisów ujętych przez pozwaną. Następnie z tak przygotowanym projektem umowy powód oraz prezes pozwanej udali się do notariusza i tam umowę podpisali. Umowa została zawarta w formie pisemnej a podpisy osób zawierających umowę zostały poświadczane przez notariusza A. P..

Po zawarciu umowy przedwstępnej M. B. – pracownica Spółdzielni, na polecenie Prezesa T. W. sporządziła kalkulację ile powoda będzie kosztowało ogrzewanie obiektu, który miał nabyć. Po otrzymaniu tej kalkulacji powód stwierdził,

że nie będzie zainteresowany tym, aby to pozwana ogrzewała jego budynek, bo taniej będzie jeżeli zrobi to sam i wykorzysta w tym celu pompy ciepła.

W dniu 26.06.2012 r. Burmistrz Miasta K. zatwierdził podział nieruchomości położonej w K. oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki (...) o pow. 0,3309 ha stanowiącej własność: Gmina Miejska K. użytkownik wieczysty Spółdzielnia Pracy (...) w K. dla której Sąd Rejonowy w Kole prowadzi księgę wieczystą nr (...) w sposób następujący:

- działka nr (...) ark. mapy 34 o pow. 0,0221 ha znajduje się na terenie przeznaczonym pod drogę publiczną,
- działka nr (...) ark. mapy 34 o pow. 0,15 ha znajduje się na terenie przeznaczonym pod usługi nieuciążliwe,
- działka (...) ark. mapy 34 o pow., 0,1604 ha znajduje się na terenie przeznaczonym pod usługi nieuciążliwe.

Pismem z dnia 01.08.2012 r. prezes pozwanej powiadomił powoda o uprawomocnieniu się z dniem 01.08.2012 r. decyzji Burmistrza Miasta K. zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości i poprosił o niezwłoczne skontaktowanie z zarządem spółdzielni w celu ustalenia szczegółów i terminu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości (przrzeczonej umowy sprzedaży) opisanej w umowie przedwstępnej z dnia 29.12.2011 r. Powód po otrzymaniu powyższego pisma nie skontaktował się z zarządem pozwanej. Prezes pozwanej T. W. kilkakrotnie dzwonił do powoda celem umówienia terminu zawarcia umowy u notariusza. Pierwszy telefon wykonał w dniu 02.08.2012 r. Powód podczas rozmowy telefonicznej powiedział T. W., aby w sprawie transakcji kontaktował się z nim telefonicznie i nie wysyłał mu pism na adres zamieszkania w K., bo już tam nie mieszka. Powód polecił również T. W. aby w najbliższy poniedziałek skontaktował się celem ustalenia terminu u notariusza. T. W. stawiał się do notariusza a powód nie. T. W. dzwonił do powoda w sprawie podpisania aktu prawie codziennie, a powód nie odbierał od niego telefonów. Powód oddzwonił do prezesa spółdzielni dopiero pod koniec sierpnia 2012 r. i przeproszał, że nie kontaktował się z nim, ale usprawiedliwiał się tym, że był zajęty. Następnie 05.09.2012 r. T. W. spotkał się ze znajomym powoda- C. M., albowiem liczył na to, że być może on wpłynie na powoda aby ustalił termin zawarcia aktu. W dniu 09.09.2012 r. powód umówił się z prezesem spółdzielni na spotkanie w siedzibie spółdzielni na dzień 12.09.2012 r., ale się nie stawiał. Następnego dnia kiedy T. W. zadzwonił do powoda ten podał kolejny termin spotkania na 20.09.2012 r., ale znowu na nie przybył. Następnie powód miał zobaczyć się z T. W. 21.09.2012 r. przy okazji pokazania obiektu potencjalnym kontrahentom z A., ale nie pojawił się tego dnia, a budynek okazał Azjatom jego syn. Powód przeproszał T. W., że nie przyjechał, ale tłumaczył się, że zatrzymały go sprawy biznesowe. W dniu 24.09.2012 r. powód przyjechał do siedziby spółdzielni i poprosił jej prezesa, aby ten spisał na kartce wszystkie ustalenia, których strony nie zawarły w umowie przedwstępnej oraz powiedział, że po tę kartkę przyjedzie następnego dnia a 26.09.2012 r. umówi termin aktu. T. W. sporządził na piśmie porozumienie, w którym wskazał ustalenia dotyczące tego kto pokrywa koszty aktu notarialnego, koszty geodezyjnego podziału działki oraz że po podpisaniu aktu notarialnego strony podpiszą umowę na mocy której powód przez okres pół roku będzie wynajmował pozwanej lokal w którym prowadzi ona działalność za 5 zł za m² oraz że pozwana dokona rozdziału energii elektrycznej. Powód nie stawiał się jednak po tę kartkę tłumacząc sprawami biznesowymi i umówił się na kolejne spotkanie 28.09.2012 r. i po raz kolejny nie przyjechał.

Po otrzymaniu decyzji o podziale prezes pozwanej spółdzielni kontaktował się z notariuszem A. P. w sprawie zawarcia umowy i w tym celu kilkakrotnie stawiał się w jego kancelarii. Ostatecznie prezes spółdzielni skompletował wszystkie, niezbędne do podpisania transakcji dokumenty, które dostarczył do kancelarii. W dniu 04.10.2012 r. powód wystosował pismo do pozwanej, w którym wskazał, że jest gotowy do podpisania umowy sprzedaży nieruchomości, z tym że do czasu podpisania aktu notarialnego wnosi o:

- dokonanie rozdziału instalacji energetycznej na obiekt przeznaczony do sprzedaży,
- podpisanie uzgodnień dotyczących ogrzewania przedmiotowego obiektu,
- przekazanie kopii umów najmu powierzchni w celu podjęcia przez niego decyzji co do zasadności ich trwania oraz możliwości prawnych dotyczących ich rozwiązania przez (...) a nadto zaznaczył, że pozostałe powierzchnie winny być wolne od najmujących na moment podpisania aktu sprzedaży. Po ok. 4 -5 dniach po wystosowaniu powyższego pisma

powód zadzwonił do prezesa pozwanej spółdzielni i poinformował go, że obecnie z uwagi na upływ czasu ustalenia stron są inne i że aktualnie domaga się aby obiekt, który ma nabyć był na dzień podpisania aktu pusty.

Na pismo powoda z dnia 04.10.2012 r. odpowiedzi - w dniu 12.10.2012 r.- udzielił powodowi prezes pozwanej oraz członkowie rady nadzorczej spółdzielni podnosząc, że wnoszone przez powoda żądania są niezgodne z ustaleniami wcześniejszej umowy oraz przepisami kodeksu cywilnego. W piśmie zaznaczono, że nie stawienie się przez powoda w terminie wynikającym z umowy przedwstępnej w siedzibie pozwanej w celu ustalenia terminu podpisania umowy sprzedaży skutkuje odstąpieniem spółdzielni od umowy. Wskazano także, że spółdzielnia nie ma obowiązku podpisywania żadnych uzgodnień dotyczących ogrzewania obiektu przeznaczonego do sprzedaży oraz jego ogrzewania, albowiem nie było to przewidziane w umowie przedwstępnej a nadto nie ma też obowiązku wcześniejszego rozwiązywania umów najmu dotyczących sprzedawanej nieruchomości, natomiast kopie umów najmu powód może otrzymać po podpisaniu umowy sprzedaży. Jednocześnie prezes spółdzielni wezwał powoda do stawienia się osobiście w siedzibie spółdzielni w terminie 5 dni od daty doręczenia pisma pod rygorem uznania rezygnacji powoda z kupna przedmiotowej nieruchomości.

Prezes spółdzielni nie mogąc dojść do porozumienia z powodem co do zawarcia umowy kupna – sprzedaży uznał, że spotka się z powodem w obecności członków rady nadzorczej, którzy byli zaniepokojeni tym, że nie dochodzi do transakcji. W dniu 18.10.2012 r. odbyło się posiedzenie zarządu i rady nadzorczej spółdzielni, w którym uczestniczyli: główna księgowa spółdzielni, prezes spółdzielni oraz członkowie rady nadzorczej i na które zaproszony został powód. Z posiedzenia został sporządzony protokół. Niniejsze posiedzenia miało na celu omówienie kwestii związanych z możliwością zawarcia przez spółdzielnię i powoda umowy kupna sprzedaży nieruchomości. Z protokołu posiedzenia wynika, iż powód podał, że nie przystąpi do podpisania aktu notarialnego przed wypowiedzeniem przez spółdzielnię umów zawartych z najemcami. W trakcie posiedzenia powód zmieniał swoje stanowisko domagając się rozwiązania umów poza firmą (...), a następnie podtrzymując, że jednak domaga się rozwiązania umów ze wszystkimi najemcami. Powód powiedział również, że ustne ustalenia czynione przy podpisywaniu umowy przedwstępnej nieruchomości dotyczące wyznaczenia dla spółdzielni terminu 6 miesięcy na opuszczenie budynku są już nieaktualne i obecnie domaga się opuszczenia budynku także przez spółdzielnię przed podpisaniem umowy przyrzeczonej. Powód żądał również dostarczania przez spółdzielnię ogrzewania do budynku za uzgodnioną cenę oraz rozdzielania przyłącza energetycznego. Powód przyznał, że od 01.08.2012 r. do 24.09.2012 r. kontaktował się z prezesem spółdzielni jedynie telefonicznie i nie mógł pojawić w siedzibie spółdzielni z uwagi na okres urlopowy i wyjazdy biznesowe. Prezes T. W. podkreślił, że pozwana nie odstępuje od postanowień zawartych w piśmie z dnia 12.10.2012 r. Powód powtórzył swoje warunki na jakich może przystąpić do podpisania umowy sprzedaży a mianowicie: przekazanie kopii umów najmu, przekazanie pustego obiektu i zapewnienie ogrzewania przez jeden sezon grzewczy.

Po kilku dniach od posiedzenia z dnia 18.10.2012 r. powodowi udostępniono umowy najmu, które zabrał celem przeanalizowania przez prawnika.

Pismem z dnia 19.10.2012 r. prezes spółdzielni T. W. zawiadomił powoda, że spółdzielnia podtrzymuje swoje dotychczasowe stanowisko. Poinformował powoda o podmiotach, z którymi pozwana ma zawarte umowy najmu. W odpowiedzi powód pismem z 22.10.2012 r. poinformował, że z pisma z dnia 19.10.2012 r. nie wynika, kogo dotyczą terminy wypowiedzeń umów wskazany w tym piśmie (wynajmującego czy dzierżawcy).

Pod koniec października 2012 r. prezes spółdzielni zaczął poszukiwać innego kontrahenta, któremu mógłby sprzedać nieruchomość będącą własnością spółdzielni. Pod koniec października lub na początku listopada 2012 z propozycją sprzedaży obiektu zwrócił się do (...) spółki jawnej (...); która w obiekcie tym wynajmowała od pozwanej lokal, w którym prowadziła kantor wymiany walut. Pozwana postawiła warunek, że będzie prowadziła swoją działalność jeszcze przez pół roku od podpisania umowy. Termin półroczny wynikał z konieczności przeniesienia się spółdzielni do innego budynku, który wymagał przystosowania do prowadzenia działalności przez spółdzielnię.

Pismem z 05.11.2012 r. powód zwrócił się do pozwanej z prośbą o przedstawienie mu przez spółdzielnię potencjalnych rozwiązań w zakresie ogrzewania budynku. Natomiast w piśmie z dnia 12.11.2012 r. zaznaczył, że nie może zgodzić

się ze stanowiskiem prezesa spółdzielni, że problem ogrzewania obiektu ma zostać rozwiązany po podpisaniu aktu notarialnego, albowiem musi wiedzieć ile kosztuje ogrzewanie budynku, kto dostarcza ciepło do budynku i jak ten problem zostanie rozwiązany po przejściu prawa własności na niego.

Przed zawarciem aktu notarialnego pozwana oraz (...) spółki jawnej (...) ustalili, że spółdzielnia będzie mogła przez 6 miesięcy prowadzić działalność w sprzedanym obiekcie a z kolei spółdzielnia zobowiązała się wobec spółki jawnej (...) do dostarczania ogrzewania do nabytego przez nich budynku.

W dniu 20.12.2012 r. Spółdzielnia Pracy (...) w K. zawarła w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży z firmą: (...) Spółka Jawna w K. prawa użytkowania wieczystego działki położonej w K. przy ul. (...) oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o pow. 0,1500 ha oraz prawa własności znajdującego się na niej budynku handlowo-usługowego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, dla których Sąd Rejonowy w Kole Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) za cenę 1.600.000 zł.

W kolejnym piśmie z dnia 21.12.2012 r. skierowanym do powoda prezes spółdzielni wyjaśnił, że wobec faktu, iż od 01.08.2012 r. do 24.09.2012 r. pomimo pisemnego zawiadomienia i licznych telefonicznych wezwań prezesa spółdzielni powód nie stawiał się w siedzibie spółdzielni w celu ustalenia warunków i terminu zawarcia umowy przyrzeczonej oraz faktu, że gotowość zawarcia umowy zgłosił dopiero 04.10.2012 r. jednocześnie zastrzegając, że podpisanie umowy może nastąpić po spełnieniu warunków i uzgodnień których nie przewidywała umowa z dnia 29.12.2011 r. spółdzielnia uznaje że doszło do niewykonania umowy ze strony powoda. Prezes spółdzielni podkreślił, że wobec niewykonania powyższego zobowiązania spółdzielnia odstępuje od umowy z zachowaniem zadatku.

Pismem z dnia 07.02.2013 r. skierowanym do pozwanej powód wniósł o zwrot na jego rzecz dwukrotności zadatku w kwocie 435.000 zł z powodu niewywiązania się spółdzielni z ustaleń związanych z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży. Natomiast w piśmie z dnia 25.04.2013 r. wniósł o zwrot zadatku w pojedynczej wysokości.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o:

- zeznania świadków: A. P. (k.101-101v, nagranie 00:02:07-00:11:54); B. S. (k.126-126v, nagranie 00:03:46-00:37:15); M. B. (k.127-127v, nagranie 00:39:03-01:01:08); I. C. (k.127v, nagranie 01:01:21-01:13:16); C. M. (k.141-142v); P. K. (k.140v-141); R. O. (k.150-150v);

- częściowo zeznania powoda (k.163-164, nagranie 00:02:45-01:04:05);

- zeznań prezesa pozwanej T. W. (k.164-165v, nagranie 01:05:01-02:24:37)

- następujące dokumenty: umowę przedwstępną z dnia 29.12.2011 r. (k.9-11, k.43-46); pisma pozwanej do powoda (k.12, k.14-15, k.16, k.17, k.27, k.29-30, k.57-59, k.61, k.62, k.66); pisma powoda do pozwanej (k.13, k.18, k.19-20, k.21-22, k.23-26, k.28, k.60, k.64, k.65); wydruk z (...) (k.41); bilingi (k.47-54); decyzję z dnia 26.06.2012 r. (k.55-56, k.99-100); protokół z posiedzenia zarządu i rady nadzorczej spółdzielni (k. 63); dokumenty zawarte w aktach księgi wieczystej nr (...).

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadków: A. P., B. S., M. B., I. C., P. K. oraz R. O., albowiem zeznania te były spójne, logiczne i wzajemnie się uzupełniały.

Sąd dał wiarę zeznaniom C. M. w przeważającej części poza twierdzeniami, że to pozwana nie dopełniła warunków umowy, albowiem świadek opierał je na swoim subiektywnym przekonaniu a jego ocena pozostawała w oderwaniu od okoliczności niniejszej sprawy i opierała się, zdaniem Sądu, na stanowisku przedstawionym świadkowi przez powoda. Sąd nie dał wiary powodowi co do jego twierdzeń jakoby to pozwana nie była zainteresowana zawarciem umowy przyrzeczonej i z jej przyczyn nie doszło do jej podpisania, albowiem nie wynika to z materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie a zwłaszcza korespondencji prowadzonej pomiędzy powodem a prezesem pozwanej i zeznań świadków: A. P., B. S., M. B., I. C. a także zeznań prezesa pozwanej T. W.. Sąd nie dał też wiary powodowi, iż cały czas podtrzymywał ustalenia co do możliwości prowadzenia przez spółdzielnię jeszcze przez okres pół roku

działalności w nabytym przez niego budynku, albowiem przeczy temu treść protokołu z posiedzenia zarządu i rady nadzorczej spółdzielni z dnia 18.10.2012 r. oraz zeznania świadków: B. S., M. B.. Sąd uznał za wiarygodne zeznania prezesa pozwanej albowiem były one konsekwentne i uzupełniały się z zeznaniami świadków: B. S., M. B., I. C.. Sąd odmówił mu wiarygodności jedynie co do twierdzeń, że wiedział od C. M. jakoby powód nie miał pieniędzy na sfinalizowanie transakcji, albowiem świadek C. M. zaprzeczył tej okoliczności a pozwana nie zdołała wykazać jakoby powód miał jakiegokolwiek problemy finansowe. Nadto złożone przez powoda zeznania o wysokości uzyskanego przez niego przychodów 2012 r. (PIT-28) oraz dochodu uzyskanego w 2012 r. przez kierowaną przez niego (...) spółkę z o.o we W. nie potwierdzają jakoby powód unikał transakcji z uwagi na brak środków. Dokumenty, na podstawie których ustalono stan faktyczny Sąd uznał za całkowicie wiarygodne. Autentyczność i prawdziwość treści w nich zawartych nie były kwestionowane przez strony, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie rozważań zaznaczyć należy, że niezasadny okazał się zarzut braku właściwości funkcjonalnej, albowiem w ocenie Sądu niniejsza sprawa nie ma charakteru sprawy gospodarczej. Pozwany zaprzeczył jakoby umowę przedwstępną zawierał w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej a treść tej umowy potwierdza, iż J. O. zawierając umowę nie działał jako przedsiębiorca. Roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie. Powód swoje żądanie dotyczące zapłaty kwoty 435 000 zł opierał na treści art. 394 § 1 kc, zgodnie z którym w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Zawarte w art. 394 § 1 kc określenie „niewykonanie umowy przez jedną ze stron” jest znaczeniowo zbliżone do występującego w art. 390 § 1 kc pojęcia „uchylania się” od zawarcia umowy przyrzeczonej strony zobowiązanej do jej zawarcia. Uchyleniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej może być już sama nieuzasadniona zwłoka zobowiązanego (por. wyrok SN z dnia 30 maja 2006 r., (...) 66/06). Jak przyjęto w literaturze i orzecznictwie subiektywny element zawarty w sformułowaniu "uchylać się" wskazuje na to, że zobowiązany dopuszcza się świadomie działania lub zaniechania zmierzającego do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzi się z takim skutkiem. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2003 r., V CKN 74/01 (niepubl.), tej stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wobec drugiej strony wolę jej zawarcia nie można zarzucać uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej (niewykonania zobowiązania). Regulacja skutków dania zadatku może wynikać z umowy, ze zwyczaju i z ustawy. Taka też jest kolejność jej stosowania - zatem priorytet ma uzgodnienie skutków przez strony. Należy położyć akcent na to, iż dyspozytywny charakter przepisu pozwala na takie sformułowanie postanowienia umowy o zadatku, z którego wynikałoby, że jedna ze stron (lub każda) przyjmuje na siebie ryzyko wydarzeń, jakie mogą jej uniemożliwić wykonanie umowy. Z odpowiedzialności kontraktowej nie stoją temu na przeszkodzie (art. 473 § 1 kc). Jak wynika z umowy przedwstępnej zawartej przez strony w niniejszej sprawie kupujący mógł domagać się zwrotu kwoty stanowiącej dwukrotność zadatku tj., kwoty 435 000 zł w razie niewykonania umowy z winy sprzedającego.

Przedwstępną umową sprzedaży z dnia 29.12.2011 r. powód i pozwana zobowiązali się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie 7 dni roboczych od momentu uprawomocnienia się decyzji Burmistrza zatwierdzającej projekt podziału działki. Wyznaczenie tak krótkiego okresu na sfinalizowanie umowy kupna –sprzedaży świadczy w ocenie Sądu o tym, że był to jedyny warunek, od spełnienia którego uzależnione było zawarcie umowy przyrzeczonej. Jakkolwiek pomiędzy stronami istniały jeszcze dodatkowe ustne porozumienia co do przedmiotowej nieruchomości to jednak powód nie zdołał wykazać jakoby do zawarcia umowy miało dojść dopiero po zrealizowaniu tych dodatkowych ustaleń. Sąd uznał za wykazane stanowisko pozwanej, że te dodatkowe ustalenia polegające na umożliwieniu pozwanej jeszcze przez pół roku na prowadzenie działalności w budynku, który miał przejść na własność powoda oraz dokonanie przez pozwaną rozdziału energii elektrycznej oraz zobowiązanie się przez pozwaną do dostarczania ciepła miały zostać zrealizowane po podpisaniu umowy przyrzeczonej. Logicznym są twierdzenia prezesa pozwanej, że strony działały na zasadzie wzajemnego zaufania, bo powód i prezes spółdzielni znali się od wielu lat i dlatego obie strony nie miały obaw co do tego, że po podpisaniu umowy któraś ze stron nie spełni ustaleń, tym bardziej że ustalenia dotyczyły zobowiązań każdej ze stron- pozwana zobowiązała się dokonać rozdziału energii i dostarczać ciepło a powód z kolei zobowiązał

się wynając dotychczasowe pomieszczenia zajmowane przez pozwaną przez okres pół roku za ustaloną stawkę, a zatem strony były uzależnione niejako jedna od drugiej. Trzeba mieć nadto na uwadze, że powód jest przedsiębiorcą działającym na rynku od 30 lat, zajmującym się również nieruchomościami a zatem gdyby chciał aby dodatkowe ustalenia dotyczące rozdziału energii czy też ogrzewania przez pozwaną budynku zostały rozwiązane przed zawarciem umowy przyrzeczonej to, w ocenie Sądu, zadbałby o wpisanie tych warunków do umowy przedwstępnej.

Zdaniem Sądu powód nie udowodnił, że to z winy pozwanej nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana z kolei wykazała, że była gotowa zawrzeć umowę od razu po uzyskaniu prawomocnej decyzji o podziale działki. Świadczy o tym fakt, że prezes pozwanej przedstawił notariuszowi wszelkie niezbędne do zawarcia umowy dokumenty i kilkakrotnie kontaktował się z powodem w sprawie zawarcia umowy. Pozwanej zależało na jak najszybszej realizacji umowy, albowiem znajdowała się w sytuacji zagrażającej likwidacji bądź upadłości spółdzielni, a więc za wiarygodne uznać należy zeznania prezesa pozwanej, iż wielokrotnie kontaktował się z powodem aby doprowadzić do sprzedaży nieruchomości. Również zeznania świadków: M. B., I. C., B. S. wskazują na to, że powód nie stawiał się na umówione z prezesem pozwanej spotkania. Zaznaczyć należy, że powód dopiero pismem z dnia 4.10.2012 r., a więc po upływie 2 miesięcy od uprawomocnienia się decyzji w sprawie podziału nieruchomości zwrócił się do pozwanej w sprawie realizacji umowy i zażądał jeszcze przed podpisaniem umowy przyrzeczonej uregulowania kwestii, które miały zostać rozwiązane po podpisaniu umowy przyrzeczonej a nadto wysunął nowe żądania (rozwiązanie przez pozwaną umów najmu), które nie były przedmiotem wcześniejszych negocjacji stron. Nadto na posiedzeniu w dniu 18.10.2012 r. powód wycofał się z obietnic składanych pozwanej co do możliwości prowadzenia przez nią w dotychczasowym budynku działalności jeszcze przez pół roku. W tych okolicznościach dla pozwanej jasne stało się, że powód nie jest zainteresowany zakupem nieruchomości na wcześniej ustalonych warunkach.

Zaznaczyć należy, że to powód winien wykazać, że do realizacji umowy nie doszło z winy pozwanej, albowiem zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Nie jest tutaj wystarczające samo twierdzenie strony, gdyż zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądem samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (por. wyrok SN z 22.11.2001 r. I PKN 660/00 Wokanda 2002/7-8/44).

Powód nie wykazał również, aby do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło ponieważ pozwana poszukiwała nowego nabywcy i to za wyższą cenę i dlatego nie była zainteresowana sprzedażą nieruchomości powodowi. Zeznania świadków P. K. oraz R. O. – współników spółki jawnej która kupiła nieruchomość od pozwanej wskazują, że o możliwości jej nabycia dowiedzieli się od prezesa pozwanej pod koniec października lub na początku listopada 2012 r. Zatem wiarygodnym jest, że pozwana rozpoczęła poszukiwania nowego kontrahenta pod koniec października 2012 r., po tym jak jasne stało się dla niej, że nie może liczyć na zawarcie umowy z powodem. Biorąc powyższe pod uwagę Sąd uznał, iż niezasadne jest żądanie powoda co do zwrotu kwoty 435 000 zł wpłaconej tytułem zadatku.

Na uwzględnienie nie zasługiwało również roszczenie powoda o zwrot kwoty 3690 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych na dokonanie podziału geodezyjnego działek. Nie ulega wątpliwości, iż powód zobowiązał się pokryć te koszty a strony nie uregulowały w umowie przedwstępnej kwestii zwrotu tych kosztów w sytuacji nie zawarcia umowy przyrzeczonej. Nadto wskazać należy, że powód nie wykazał wysokości tych kosztów, albowiem nie przedstawił żadnego dowodu na okoliczność, że zostały one pokryte przez niego w kwocie 3690 zł. Kwota ta była kwestionowana przez prezesa pozwanej jeszcze kiedy powód zwracał się do niego przed wystąpieniem na drogę sądową o zwrot tych kosztów, albowiem T. W. rozważał możliwość ich zwrotu, ale o ile powód przedstawi mu fakturę za dokonany podział geodezyjny bądź sam wystawi taką fakturę.

Wobec powyższego Sąd w pkt 1 wyroku oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 kpc i art. 98 § 1 i 2 kpc oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z 2002 roku) przy założeniu, że strona pozwana jest stroną wygrywającą proces w całości. Na koszty

procesu zasądzone na rzecz strony pozwanej składają się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7200 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

SSO Angelika Lewandowska