

Sygn. akt: I C 2268/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Monika Gądek-Tamborska
Protokolant:	sekretarz sądowy Eliza Dobrowolska-Olszewska

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2020 r. w Kielcach na rozprawie

sprawy z powództwa **J. S.**

przeciwko (...) GRUPA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w C.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda J. S. na rzecz pozwanej (...) GRUPA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w C. kwotę 5417zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt. I C 2268/19

UZASADNIENIE

Powód J. S. domagał się od pozwanej (...) GRUPA Sp. z o.o. sp. k. w C. zasądzenia na rzecz powoda kwoty 140 484 wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 8 lutego 2019 r. do dnia zapłaty. Nadto wnosił o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu swojego żądania powód podniósł, iż w dniu 25 maja 2016 roku strony zawarły notarialne umowy przedwstępne zobowiązujące do ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokali mieszkalnych (wraz z prawami przynależnymi) tj. oznaczonego nr M52, usytuowanego na czwartym piętrze wielorodzinnego budynku mieszkalnego pod nazwą L. (...) C., składającego się z trzech pokoi, o powierzchni użytkowej 99,39 m², za łączną kwotę 583 645,00 zł; oznaczonego nr M53, usytuowanego na czwartym piętrze wielorodzinnego budynku mieszkalnego pod nazwą L. (...) C., składającego się z czterech pokoi, o powierzchni użytkowej 142,58 m², za łączną kwotę 821 190,00 zł. Na poczet umówionych cen sprzedaży, powód złożył do depozytu notarialnego kwotę 58 364,50 zł, stanowiącą równowartość 10 % umówionej ceny sprzedaży oraz kwotę 82 119,00 zł, stanowiącą równowartość 10 % umówionej ceny sprzedaży. Zawarcie umów przyrzeczonych sprzedaży lokali miało nastąpić do dnia 31 października 2017 r., lecz ostatecznie nie miało to miejsca. W dniu 10 stycznia 2018 r. pozwany wezwał powoda do zawarcia umów przyrzeczonych. Natomiast, pismem z dnia 7 lutego 2019 r. powód wezwał pozwanego do zwrotu wpłaconych zaliczek, z uwagi na upływ terminu do zwarcia umowy przyrzeczonej. W odpowiedzi, pozwany wskazał, iż przepisy kodeksu cywilnego dotyczące umów przedwstępnych nie

mają zastosowania w przypadku umów deweloperskich. W ocenie powoda, nie można podpisanych przez strony umów przedwstępnych sprzedaży, traktować jako umowy deweloperskie. Powód podkreślił, iż umowę sprzedaży rzeczy przyszłej nie można uznać za umowę deweloperską, gdyż sprzedaż rzeczy przyszłej wywołuje skutek rozporządzający, ale do przeniesienia własności potrzebne jest także przeniesienie posiadania, a umowa deweloperska takiego skutku nie może wywołać. Wywołuje ona bowiem skutek zobowiązujący do przeniesienia własności lokalu lub domu jednorodzinnego

i stanowi samodzielną, materialną kauzę do dokonania czynności rozporządzającej. Do przeniesienia zatem na nabywcę własności dochodzi w drodze odrębnej umowy o skutku jedynie rozporządzający cm, zawartej w formie aktu notarialnego

w wykonaniu umowy deweloperskiej. Zdaniem powoda, oświadczenia stron, zawarte w aktach notarialnych o zawarciu umów przyrzeczonych sprzedaży lokali, świadczą o tym ,że kauzą do przeniesienia ich własności nie była umowa deweloperska a umowa sprzedaży. W ocenie powoda, uznanie zawartych przez strony umów jako deweloperskich prowadziłyby do naruszenia art. 158 kc. Powód zaznaczył również, że uznaniu umów za deweloperskie sprzeciwia się treść art. 22

o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego , gdyż nie zawierają postanowień, na które wskazuje jego treść. Powód oparł swoje żądanie na treści przepisu art.390§3 kc, zgodnie z którym roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku do dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Natomiast pierwsze wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej zostało skierowane do powoda po upływie terminu zawarcia. Wymagalność roszczenia o zwarcie umowy należy liczyć od terminu określonego przez strony dla zawarcia umowy, jednakże skutkujące zasadnością powództwa uchylenie się od zawarcia umowy powinno mieć miejsce przed upływem terminu określonego w umowie. Po bezskutecznym natomiast upływie terminu zwarcia umowy, jako wymagalnej, strona uprawniona może dochodzić wykonania umowy przyrzeczonej przed sądem, co jednak nie miało miejsca. Powód podnosił, iż jego żądanie zwrotu kwoty wpłaconej na poczet zakupu lokali podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne, bez względu na przyczynę niezawarcia przyrzeczonej umowy. Powinno ono być zwrócone w pełnym zakresie, bez możliwości ograniczenia jego wysokości na podstawie art. 409 kc. W dalszej części powód wskazywał, iż 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. Tym samym, roszczenie nie podlega rocznemu terminowi przedawnienia, o jaki stanowi art. 390 § 3 kc, lecz przedawnia się wraz z upływem terminu ogólnego, przewidzianego w art. 118 kc. Zobowiązanie do zwrotu tego świadczeń ma charakter bezterminowy, a zatem staje się ono wymagalne z dniem , w którym powinno zostać spełnione, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do wykonania zobowiązania. (pozew o zapłatę k. 1-5, pismo z dnia 22 listopada 2019 r. k. 60-61, protokół rozprawy z dnia 7 lipca 2020 r. k. 83).

W odpowiedzi na pozew, wniesionej w dniu 21 października 2019 r. (koperta) pozwana (...) GRUPA Sp. z o.o. Sp. k. w C. domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej kosztów sądowych oraz kosztów procesu. Uzasadniając swoje stanowisko pozwana wskazała, iż roszczenie powoda jawi się jako całkowicie nieuzasadnione. Żądana przez powoda kwota 140 484 zł znajduje się obecnie w depozycie notarialnym. Pozwana podkreśliła, iż w § 2 zawartych między stronami umów zawarto szczegółowe ustalenia, co do rozliczenia przedmiotowej kwoty. Zdaniem pozwanej, trudno mówić o świadczeniu nienależnym lub o zwrocie kwoty, niebędącej w dyspozycji pozwanej. Ustalenia zawarte w podpisanych przez strony aktach notarialnych są determinantem dalszych rozstrzygnięci prawnych – zgodnie z wolą stron. Zdaniem pozwanej, brak jest jakichkolwiek przesłanek, aby w związku z przedmiotowymi aktami notarialnymi strona powodowa była umocowana prawnie do żądania zawartego w pozwie. Pozwana podkreśliła nadto, iż stosowane terminy związane z wezwaniem do zawarcia umów finalnych zostały zachowane. Nadto pozwana wskazała, iż kluczowe w ustaleniach dotyczących zawartych przez strony umów przedwstępnych jest § 7 w zw. z aktami depozytu, o których mowa w głównych aktach notarialnych. /odpowiedź na pozew k. 45-46, protokół rozprawy z dnia 7 lipca 2020 r. k. 83/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 maja 2016 r. w Kancelarii Notarialnej w K., przed notariuszem J. B. pomiędzy K. P., działającą na rzecz spółki (...) Sp. z o.o., sp. k jako sprzedającym a J. S. jako kupującym zostały zawarte umowy przedwstępne zobowiązujące do ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokali mieszkalnych wraz z prawami przynależnymi.

Sprzedający oświadczył, iż jest właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości C., gmina G., składającej się z działek oznaczonych nr (...) o łącznej powierzchni 33 388, 00 m², dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kielcach prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Nadto Sprzedający oświadczył, iż zobowiązuje się do wybudowania na powyżej opisanej działce budynku mieszkalnego wielorodzinnego, 6-kondygnacyjnego zwanym dalej jako Budynek lub L. (...) C.. Przewidywany termin zakończenia prac budowlanych został określony na 30 września 2017 r. W umowie zawarto zapis, iż w przypadku wystąpienia siły wyższej lub warunków pogodowych utrudniających bądź uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych, wskazany termin może ulec wydłużeniu, a stronie kupującej nie będą przysługiwać z tego tytułu roszczenia odszkodowawcze. Jednakże w przypadku wystąpienia siły wyższej lub warunków pogodowych utrudniających bądź uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych, skutkiem których przekroczenie terminu wyniesie ponad trzy miesiącem Kupujący będzie mógł odstąpić od umowy bez wyznaczania Spółce dodatkowego terminu, a kwoty w wysokości 58 643,50 zł (w przypadku pierwszej umowy) oraz 82 119,00 zł (w przypadku drugiej umowy), stanowiące równowartość 10 % umówionej ceny sprzedaży, złożone do depozytu notarialnego, zostaną zwrócone stronie kupującej, po dostarczeniu do notariusza przez Kupującego oświadczenia o odstąpieniu od umowy wraz z potwierdzeniem doręczenia tegoż oświadczenia Spółce. Oświadczenie o odstąpieniu może być złożone najwcześniej

w dniu 31 stycznia 2018 r., lecz nie później niż 30 czerwca 2018 r. Nadto, w § 3 aktu notarialnego Sprzedający zobowiązał się ustanowić odrębną własność i sprzedać Kupującemu J. S. lokal mieszkalny oznaczony nr (...) wraz z prawami przynależnymi za cenę brutto 583 645,00 zł oraz lokal mieszkalny oznaczony nr (...) wraz z prawami przynależnymi za cenę brutto w kwocie 821,190,00 zł., zaś J. S. oświadczył, iż lokale te wraz z prawami przynależnymi za podaną cenę brutto zobowiązuje się kupić, przy czym warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej jest uprzednia wpłata przez Kupującego całej umówionej ceny sprzedaży za każdy z lokali do depozytu notarialnego, ewentualnie w przypadku gdyby nabycie miało nastąpić za środki pochodzące m.in. z kredytu bankowego udzielonego stronie kupującej- warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży jest uprzednia wpłata przez Kupującego części umówionej ceny sprzedaży, stanowiącej wkład własny strony kupującej, do depozytu notarialnego. § 4 zawartej umowy stanowił, iż strony oświadczają, że zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży lokali oraz udziału w drodze nastąpi w terminie do 31 października 2017 r. Nadto strony w umowie zawarły oświadczenie, w którym zawarto prawo odstąpienia od umowy w przypadku: a) strona kupująca może od umowy odstąpić w przypadku, gdy Sprzedający jest w opóźnieniu w zawarciu umowy przyrzeczonej i pomimo dodatkowego pisemnego wezwania wystosowanego przez Kupującego i wyznaczenia dodatkowo jednomiesięcznego terminu Sprzedający nie przystąpił do zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym oświadczenie o odstąpieniu musi zostać złożone pod rygorem nieważności w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi; b) Sprzedający może odstąpić od umowy w przypadku, gdy Kupujący jest w opóźnieniu w zawarciu umowy przyrzeczonej i mimo dodatkowego wezwania wystosowanego przez Sprzedającego i wyznaczenia jednomiesięcznego terminu Kupujący nie przystąpi do zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym oświadczenie o odstąpieniu musi zostać złożone pod rygorem nieważności w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oraz dostarczone Sprzedającemu. Nadto w umowie zawarto zapis, iż Kupujący może w każdym czasie (do dnia 31.10.2017 r.) odstąpić od umowy bez podania powodów, za zapłatą odstępnego wynoszącego 4,5 % ceny. W przypadku, gdy Sprzedający jest w opóźnieniu w zawarciu umowy przyrzeczonej i pomimo dodatkowego pisemnego wezwania wystosowanego przez Kupującego

i wyznaczenia dodatkowo jednomiesięcznego terminu Sprzedający nie przystąpił do zawarcia umowy przyrzeczonej, Sprzedający jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Kupującego kary umownej wynoszącej 4,5 % ceny. Natomiast, jeśli to Kupujący jest w opóźnieniu w zawarciu umowy przyrzeczonej i mimo dodatkowego wezwania wystosowanego przez Sprzedającego i wyznaczenia jednomiesięcznego terminu Kupujący nie przystąpi do zawarcia umowy przyrzeczonej, kara umowna wynosząca 4,5 % ceny ma zostać zapłacona z depozytu notarialnego, złożonego

u notariusza w dniu 25 maja 2016 r. Strony ustaliły, iż zawarcie umowy przyrzecznej sprzedaży lokali oraz udziału w „drodze” ma nastąpić do 31.10.2017r.

Na poczet umówionych cen sprzedaży, J. S. złożył do depozytu notarialnego kwotę 58 364,50zł oraz kwotę 82 119 zł, stanowiące równowartości 10 % umówionych cen sprzedaży, co zostało potwierdzone notarialnie sporządzonymi protokołami z dnia 25 maja 2016 r. Protokoły przyjęcia do depozytu notarialnego określały przypadki wypłaty zdeponowanego świadczenia pieniężnego na rzecz sprzedającego lub kupującego w przypadku odstąpienia przez strony od umowy (§2a-e protokołów przyjęcia do depozytu) lub w przypadku niezawarcia umowy przyrzecznej sprzedaży w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży z przyczyn określonych w umowie przedwstępnej sprzedaży (§2f protokołów).

/okoliczności besporne: akt notarialny z dnia 25.05.2016 r. Rep A 2676/2016 k. 9-19, akt notarialny z dnia 25 maja 2016 r. Rep A 2682/2016 k. 28-37, akt notarialny z dnia 25.05.2016 r. nr Rep A 2679/2016 k. 47-48, akt notarialny z dnia 25.05.2016 r. nr Rep A 2673/2016 k. 49-50/

Mimo skierowanych przez Spółkę do J. S. wezwań do stawiennictwa u notariusza w celu zawarcia umów przyrzeczonych w dniu 15 października 2018r., J. S. nie stawił się w wyznaczonym terminie.

/dowód:, akt notarialny z dnia 15.10.2018 r. nr Rep (...) oraz Rep A 6070/2018 r.
k. 53,54 /

W dniu 10 stycznia 2019 r. pozwana po raz kolejny wezwała J. S. do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży- w wykonaniu umowy przedwstępnej zobowiązującej z dnia 25 maja 2016 r. i stawiennictwa w Kancelarii Notarialnej w K. w dniu 7 lutego 2019 r. J. S. nie stawił się w wyznaczonym terminie u notariusza.

/dowód: wezwanie z dnia 10.01.2019 r. k. 38, akt notarialny z dnia 7.02.2019 r. nr Rep (...) oraz Rep A.554/2019 r.
k. 51,52 /

W odpowiedzi na wezwanie, J. S. poinformował pozwaną spółkę, iż zawarte w dniu 25 maja 2016 r. akty notarialne uznaje za nieważne, wskazując iż umowy te nie spełniły warunków określonych w ustawie o ochronie praw nabywcy, która to szczegółowo określa obowiązki dewelopera, zakres zawieranych umów. Powód wskazywał, iż brak obligatoryjnych postanowień w umowie deweloperskiej skutkuje nieważnością umowy z mocy prawa, a tym samym eliminuje ją z obrotu prawnego. Powód podkreślił również okoliczność, iż minął termin do zawarcia umowy przyrzecznej, która tym samym przestała obowiązywać powoda. Powód w piśmie zawarł również wezwanie do zwrotu w terminie 7 dni wpłaconych zaliczek.

/dowód: pismo z dnia 7.02.2019 r. k. 39/

W piśmie z dnia 21 lutego 2019 r. pozwana Spółka odniosła się do twierdzeń powoda zawartych w piśmie z dnia 7 lutego 2019 r., podnosząc, iż zawarte pomiędzy stronami są ważne i wiążące, zaś J. S. jest zobowiązany do stawiennictwa na wezwanie Spółki, w celu zawarcia umów przenoszących prawa w Umów Deweloperskich.

/dowód: pismo z dnia 21.02.2019 r. k. 40-41/

W dniu 14 maja 2019 r. powód skierował do pozwanej Spółki wezwanie do zwrotu wpłaconych przez niego zaliczek w łącznej wysokości 140 483,50 zł, w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

/dowód: pismo z dnia 14.05.2019 r. k. 42/

W dniu 22 listopada 2019 r. powód skierował do notariusza J. B. wezwanie do wypłaty w terminie 7 dni kwoty 140 483,50 zł, przyjętej do depozytu notarialnego, na poczet zawarcia umowy przyrzeczonej. Dodał, iż wobec przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej niniejsza kwota powinna zostać wypłacona J. S.. / k. 64/

W piśmie z dnia 12 grudnia 2019 r. notariusz J. B. odmówił wypłaty, wskazując, iż wobec zaistnienia sporu między stronami, nie jest w stanie ustalić podmiotu, któremu należy wypłacić kwotę depozytu. Dodał, iż w przypadku zapadnięcia orzeczenia sądowego w spornej sprawie, które określi podmiot do odbioru depozytu, kwota depozytu zostanie niezwłocznie przez niego wypłacona
/ k. 71/

Dokonując oceny zgromadzonego materiału dowodowego Sąd uwzględnił wyżej wymienione dokumenty urzędowe i prywatne, których autentyczność i prawdziwość nie była przez strony kwestionowana, zatem ich wiarygodność i moc dowodowa nie budzą wątpliwości.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Okolicznością bezsporną pozostawało w sprawie zawarcie przez strony umów przedwstępnych ora złożenie przez J. S. łącznie kwoty 140.484zł do depozytu notarialnego. Określony został termin zawarcia umów przyrzeczonych do dnia 31.10.2017r., a strony umów przyrzeczonych nie zawarły. Określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, lecz terminem spełnienia świadczenia – z tą chwilą wymagalne staje się roszczenie uprawnionego o zawarcie umowy przyrzeczonej (art.390k.c.). Upływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje zaś wygaśnięcia umowy przedwstępnej i zwolnienia stron z obowiązków obligacyjnych. Osiągnięcie wspólnego celu, jakim jest zawarcie umowy przyrzeczonej wymaga współdziałania stron i ich gotowości do dalszego kontraktowania. O uchyleniu się od zawarcia umowy można mówić w razie bezpodstawnej odmowy jej zawarcia, co zachodzi w razie świadomego działania lub zaniechania zmierzającego do niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenia się z takim skutkiem. Można więc przyjąć, że "uchylanie się" od zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza zawinione przez stronę niewykonanie umowy. Natomiast tej stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wobec drugiej strony wolę jej zawarcia, nie można przypisywać uchylania się od zawarcia umowy. Gdy nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej na skutek okoliczności, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi, powinno dojść do zwrotu zaliczki. Strony w zawartych umowach przedwstępnych i protokołach złożenia świadczenia do depozytu notarialnego nie zastrzegły zadatku. Natomiast zgodnie z art. 390 § 3 k.c., roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

W niniejszej sprawie strona powodowa wносиła o zasądzenie od pozwanej Spółki kwoty 140 484 zł wraz z odsetkami ustawowymi, liczonymi od dnia 8 lutego 2019 r. do dnia zapłaty, tytułem zwrotu zaliczek wpłaconych do depozytu notarialnego. W uzasadnieniu swojego żądania powód podnosił, że zawarł z pozwaną Spółką umowy przedwstępne zobowiązujące do ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokali mieszkalnych (wraz z prawami przynależnymi) tj. oznaczonego numerem M52 za łączną kwotę 583 645,00 zł oraz M53 za kwotę 821 190,00 zł. Strony wspólnie ustaliły, iż kupujący wpłaci do depozytu notarialnego 10 % wartości umówionych cen sprzedaży, co zostało przez J. S. zrealizowane. Okolicznością bezsporną pozostawało, iż J. S. nie dokonał wpłaty środków pieniężnych bezpośrednio pozwanej spółce, a zostały one złożone do depozytu notarialnego, z którego następnie nie zostały wydane pozwanej spółce.

Umowa depozytu notarialnego ma charakter szczególny. Ta, zawarta między stronami określała warunki wypłaty oznaczonych kwot, zawierała konkretne zastrzeżenia co do ich wypłaty, m.in. zawarcia umowy przyrzeczonej, odstąpienia od umowy z przyczyn zawinionych przez każdą ze stron, naliczanie kar umownych w określonych sytuacjach, czyniąc osobę trzecią – w tym przypadku pozwaną uprawnioną do uzyskania oznaczonych świadczeń.

Konstrukcja uregulowanej obecnie w art. 108 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (p.n.), czynności notarialnej w postaci przyjęcia przez notariusza - w związku z dokonywaną w jego kancelarii czynnością - na przechowanie, w celu wydania ich osobie wskazanej przy złożeniu lub jej następcy prawnemu, papierów wartościowych albo pieniędzy, jest złożona. W jej ramach zasadnicze znaczenie ma wprawdzie relacja prawna między deponentem a notariuszem, jednak, w razie wskazania osoby trzeciej jako uprawnionej do odbioru depozytu, osoba ta zostaje włączona w tę relację. Zatem stroną omawianej czynności notarialnej jest - obok deponenta - notariusz przyjmujący przedmiot depozytu. Wywołuje zatem w pierwszej kolejności skutki prawne pomiędzy deponentem a tym notariuszem (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 1937 r., II C 1488/37, Zb. Orz. 1938, nr 9, poz. 416, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2012 r., IV CSK 341/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 93). W zasadzie czynność ta stanowi postać umowy przechowania (art. 835 i nast. k.c.), jednak - stosownie do okoliczności, jej treści albo przepisów szczególnych - może być umową depozytu nieprawidłowego (art. 845 k.c.). Wobec treści art.108 § 1 zd. drugie p.n. należy przyjąć, że chodzi o depozyt nieprawidłowy w sytuacji, w której notariusz przyjmuje na przechowanie pieniądze, skoro ma je przechowywać na specjalnym koncie bankowym.

Gdy deponent jest jednocześnie jedyną osobą uprawnioną do odbioru przedmiotu depozytu, konfiguracja podmiotowa omawianej czynności nie obejmuje osoby trzeciej. Nie budzi wówczas wątpliwości uprawnienie deponenta do tego, aby w każdym czasie żądał zwrotu przedmiotu depozytu (art. 844 § 1 k.c., a w wypadku depozytu nieprawidłowego – art. 844 § 1 w związku z art. 845 zd. drugie k.c.), chociaż deponent i notariusz mogą w tym zakresie wprowadzić pewne ograniczenia, określone w protokole przyjęcia depozytu. Inaczej sytuacja przedstawia się w razie, gdy w protokole przyjęcia depozytu zastrzeżono, że jego przedmiot ma być wydany osobie trzeciej (innej niż deponent) względnie że ma być wydany tej osobie przy zachowaniu pewnych warunków, a tylko w wypadku ich niespełnienia zwrócony deponentowi. W takiej sytuacji w konstrukcji omawianej czynności pojawia się dodatkowe zastrzeżenie umowne, do którego co do zasady można stosować regulację dotyczącą umowy o świadczenie na rzecz osoby trzeciej (art. 393 k.c.). Rozwiązanie to należy uznać za typowe w sytuacji, w której przyjmowane przez notariusza do depozytu od nabywcy nieruchomości pieniądze stanowią cenę sprzedaży, która ma być zapłacona zbywcy na podstawie umowy sprzedaży zawieranej przed tym notariuszem. W takiej sytuacji możliwe jest zastrzeżenie w protokole przyjęcia do depozytu kwoty stanowiącej cenę sprzedaży, że notariusz ma ją wypłacić zbywcy tytułem zapłaty tej ceny.

Jeżeli notariusz przyjął przedmiot depozytu z zastrzeżeniem jego wydania - ewentualnie przy zachowaniu określonych warunków – wskazanej osobie trzeciej, wtedy nie wchodzi w rachubę odwołanie tego zastrzeżenia ani przez notariusza, ani przez deponenta, jeśli osoba ta oświadczyła notariuszowi lub deponentowi, że chce skorzystać z tego zastrzeżenia (art. 393 § 2 k.c., por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2006 r., V CSK 268/06, OSNC 2007, nr 9, poz. 142). Warunek ten jest spełniony, gdy złożenie przedmiotu depozytu u notariusza i zastrzeżenie jego wydania osobie trzeciej następuje za zgodą tej osoby i jest wyrazem uzgodnienia pomiędzy nią a deponentem co do spełnienia świadczenia przez deponenta na rzecz tej osoby trzeciej na podstawie dokonywanej przez te podmioty czynności, z którą związane jest złożenie przedmiotu depozytu u notariusza. Osoba trzecia, godząc się na taki sposób spełnienia świadczenia przysługującego jej od deponenta, wyraża bowiem wolę skorzystania z zastrzeżenia, że przedmiot depozytu ma być jej wydany przez notariusza. Okolicznością bezsporną pozostawało, iż przedmiot depozytu nie został stronie pozwanej wydany w żadnej części, a zatem pozwana spółka nie uzyskała żadnego świadczenia pieniężnego od powoda i nie pozostaje tym samym bezpodstawnie wzbogacona, zatem J. S. nie mógłby się domagać skutecznie w procesie kwot objętych żądaniem pozwu Dodatkowo wskazać należy, iż powód nie odniósł się do warunków wydania świadczenia z depozytu stronie pozwanej ujętych w protokołach przyjęcia do depozytu notarialnego lub w umowie przedwstępnej, które pozwalałyby poczynić ustalenia czy zaistniały podstawy do wydania w całości lub w części depozytu na rzecz powoda bądź pozwanego.

Złożenie do depozytu miało znaczenie swoistego zabezpieczenia – dla zbywcy było rzeczą pewną, iż uzyska on zapłatę ceny w oznaczonym terminie. W tych realiach rażąco godziłoby w funkcję depozytu oraz pozycję ustrojową notariusza dopuszczenie możliwości skutecznego żądania zwrotu zdeponowanej kwoty przez nabywców. Zwrot taki mógłby nastąpić co najwyżej na podstawie zgodnych oświadczeń obu stron czynności. Na okoliczność tę zasadnie zwrócił uwagę notariusz odpowiadając na żądanie zwrotu depozytu, podnosząc, iż z uwagi na zaistniały spór

i brak współdziałania między stronami wskazał, że dopiero współdziałanie stron lub orzeczenie sądowe będzie stanowiło podstawę do wypłaty. W toku procesu zatem okolicznością bezsporną pozostawało, że pozwana Spółka nie uzyskała żadnego świadczenia pieniężnego od powoda, jak również nie zaferowano dowodów pozwalających na przyjęcie, że zaistniały przesłanki do wypłaty świadczenia, a po stronie pozwanej bezpodstawnego pobrania wymuszające na powodzie wystąpienia z powództwem o zapłatę. Natomiast, biorąc pod uwagę inicjatywy obu stron, reprezentowanych w niniejszym postępowaniu przez fachowych pełnomocników, która po stronie powoda ograniczyła się jedynie do przedstawienia umów, protokołów i wezwań przedsądowych oraz po stronie pozwanej do złożenia poświadczonych notarialnie wezwań powoda do zawarcia umów przyrzeczonych i brak dalszej inicjatywy poza powołaniem oświadczeniem notariusza, nie daje podstaw do czynienia dalszych ustaleń w zakresie zasad rozliczeń stron z tytułu umowy przedwstępnej w zakresie uiszczonych zaliczek.

Reasumując, strona powodowa w niniejszym postępowaniu nie wykazała żadnych przesłanek uzasadniających obowiązek zapłaty przez pozwaną w wykonaniu powołanych umów przedwstępnych. Dlatego też, tak skonstruowane powództwo, w niniejszym przedstawionym stanie faktycznym należało oddalić.

Biorąc pod uwagę zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, o kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II sentencji wyroku, na podstawie przepisu art. 98 § 1 kpc zasądając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5417 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego (§ 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, t.j. Dz.U.poz. 1800) oraz zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku.

SSO M. Gądek- Tamborska

Zarządzenie : odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. stron.