

ORZECZENIE (wyrok) SPROSTOWANO POSTANOWIENIEM Z DN. 24.02.2021 R. K 256

Sygn. akt I C 1622/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2021 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Daria Ratymirska

Protokolant: p. o. prot. sęd. Oliwia Zielińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 lutego 2021 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa M. K. i T. N.

przeciwko L. U. J. O.

o zapłatę kwoty 55.000 zł

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów M. K. i T. N. na rzecz pozwanego L. U. J. O. kwoty po 3187,08 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 1622/18

UZASADNIENIE

Powodowie M. K. i T. N. wnieśli pozew przeciwko L. U. J. O. o zapłatę kwoty 55.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu oraz o zwrot kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazali, że w dniu 24 marca 2018 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, położonej w S.(...) działki nr (...). Zgodnie z umową, powodowie przekazali pozwanemu zadek w wysokości 55.000 zł. Reszta ceny miała być zapłacona przez stronę kupującą w dniu podpisania aktu notarialnego. Strony ustaliły termin zawarcia umowy do dnia 30 kwietnia 2018 r. Powodowie podnieśli, że do tego dnia żadna ze stron umowy nie podjęła działań nakierowanych na przeniesienie własności nieruchomości. Wskazali ponadto, że pozwany nigdy nie złożył oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a w miejsce tego podjął decyzję o sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz osoby trzeciej. Domagając się zasądzenia kwoty, wskazanej w pozwie, powodowie powołali się na przepis art. 394§3 kc, wskazując, że niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, gdyż żadna ze stron nie podjęła działań w celu doprowadzenia do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. Przyznał, że w dniu 24 marca 2018 r. zawarł z powodami umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, położonej w S. (...), działki nr (...), a także, że otrzymał zadek w wysokości 55 000 zł. Wskazał, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej został wyznaczony na dzień 19 kwietnia 2018 r. Reprezentujący pozwanego pośrednik złożył u notariusza wszelkie potrzebne dokumenty i umówił termin sporządzenia aktu notarialnego. Następnie pośrednik, reprezentujący pozwanego, został poinformowany przez powoda T. N., że ten nie posiada środków na zakup nieruchomości i stara się o kredyt w banku. Z uwagi na powyższe termin zawarcia aktu został odwołany. Do dnia 30 kwietnia 2018 r. strony nie zawarły umowy przyrzeczonej. W ocenie pozwanego, do zawarcia umowy przyrzeczonej

w ustalonym terminie nie doszło z przyczyn, leżących wyłącznie po stronie kupujących, gdyż nie mieli środków na zakup tej nieruchomości. Pozwany wskazał, że decyzję o zawarciu umowy z powodami podjął tylko ze względu na zapewnienie kupujących o posiadaniu środków własnych na zakup nieruchomości, co miało zapewnić szybką transakcję, bez konieczności oczekiwania na decyzję kredytową. Pozwany podniósł ponadto, że powodowie do czasu upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej nie wyrazili gotowości do zawarcia umowy, nie wskazali żadnego innego terminu niż 19 kwietnia 2018 r., a nadto powód T. N. w żaden sposób nie poinformował pozwanego o otrzymaniu kredytu, a nawet, czy podjął jakiegokolwiek starania, aby kredyt otrzymać. Dodał, że w dniu 9 maja 2018 r. powód T. N. zwrócił się z propozycją wycofania się z umowy przedwstępnej i zwrotu wpłaconego zadatku, powołując się na rzekomą prolongatę terminu do końca maja 2018 r. Reprezentujący pozwanego pośrednik poinformował powoda T. N., że nie został zawarty aneks do umowy przedwstępnej, wydłużający termin zawarcia umowy, a zatem do zawarcia umowy nie doszło z wyłącznej winy powoda i w związku z tym pozwany zatrzymał zadek.

Stan faktyczny:

W dniu 24 marca 2018r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, położonej w S. (...), działki nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgi wieczyste (...). Pozwany (w imieniu którego działał pełnomocnik L. S.) zobowiązał się sprzedać powodom w.w. nieruchomości za cenę 550.000 zł, a powodowie zobowiązali się je kupić. W celu prawidłowego wykonania umowy i przeniesienia własności nieruchomości, strony uzgodniły, że powodowie prześlą pozwanemu zadek w wys. 55.000 zł w terminie trzech dni na wskazany rachunek bankowy. Pozostała kwota, tj. 495.000 zł, zgodnie z umową, miała być zapłacona przez powodów ze środków własnych w dniu podpisania aktu notarialnego, najpóźniej do dnia 30 kwietnia 2018r. Przy zawieraniu umowy przedwstępnej powódka M. K. działała również jako pełnomocnik powoda T. N..

Zadek w kwocie 55.000 zł został wpłacony przez powódkę na wskazany rachunek bankowy w dniu 26.03.2018r.

Dowód:

przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości (k-9-10);

potwierdzenie transakcji płatniczej (k-14)

pełnomocnictwo do sprzedaży nieruchomości (k-12-14)

zeznania świadka L. S. (k-106-107)

Strony ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 19 kwietnia 2018r. i w tym celu miały stawić się w Kancelarii Notarialnej Notariusza A. K. we W.. Termin u notariusza został umówiony przez pełnomocnika pozwanego, pośrednika w sprzedaży nieruchomości, L. S., a następnie odwołany, z uwagi na brak pieniędzy na zapłatę ceny po stronie powoda T. N.. Do końca kwietnia 2018r. pełnomocnik pozwanego była w kontakcie telefonicznym z powodem T. N., który jednak do tego czasu nie zgłosił gotowości zapłaty ceny, informując o staraniach i problemach z uzyskaniem środków na ten cel.

Dowód:

wiadomości e-mail z dn. 12 i 19.04.2018r. (k-47-48)

zeznania świadka L. S. (k-106-107)

zeznania świadka A. O. (k-176)

częściowo zeznania powoda T. N. (k-223-224)

zeznania pozwanego L. U. J. O. (k-176,185 i nast.)

W maju 2018r. przedmiotowe nieruchomości zostały sprzedane osobie trzeciej za cenę 500.000 zł, o czym pełnomocnik pozwanego poinformowała powodów.

Dowód:

zeznania świadka L. S. (k-106-107)

zeznania świadka A. O. (k-176)

częściowo zeznania świadka A. K. (k-156)

Pismem z dnia 5.08.2018r. powodowie wezwali pozwanego do zwrotu zadatku w kwocie 55.000 zł w terminie 3 dni.

Dowód:

wezwanie do zapłaty (k-15-17).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Co do zasady zadatek jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, którego funkcją jest stymulowanie stron do wykonania umowy. Prawo zatrzymania zadatku (lub żądania jego podwójnej wysokości) ma na celu przede wszystkim skłonienie stron do wykonania umowy, jak też zrekompensowanie stronie uprawnionej do odstąpienia od umowy ewentualnej szkody, jaką poniosła z tego tytułu. Wykazanie zaistnienia okoliczności, uzasadniających zwrot zadatku obciąża stronę żądającą zwrotu zadatku. Skuteczność żądania zwrotu zadatku, w sytuacji, gdy niewykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony lub okoliczności, leżących poza nimi, nie jest uzależnione od odstąpienia od umowy, lecz od wykazania tych okoliczności.

Ciężar dowodu wystąpienia przesłanek z art. 394 § 3 zd. 2 kc spoczywał w niniejszej sprawie na powodach (art. 6 kc); powinni byli wykazać, że niezawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie odpowiada lub, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony.

Powodowie okoliczności tych nie wykazali. Przeciwnie, jak wynika z dowodów przeprowadzonych w sprawie, niezawarcie umowy przyrzeczonej było następstwem okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność wyłącznie powodowie, którzy nie dysponowali pełną kwotą na zapłatę ceny w wysokości i terminie ustalonym w umowie przedwstępnej (tj. do 30 kwietnia 2018r.). Pełnomocnik pozwanego L. S. gotowa była do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, w tym celu umówiła termin w kancelarii notarialnej na 19 kwietnia 2018r., który zmuszona była odwołać, z uwagi na brak środków na zapłatę ceny po stronie powoda T. N., z którym przez cały czas była w kontakcie telefonicznym. Przeciwnie twierdzenia powoda były gołosłowne. Nie wykazał, że w ustalonym do końca kwietnia 2018r. terminie dysponował środkami na ten cel i nie wyjaśnił zarazem, dlaczego w takim razie nie przystąpił do umowy sprzedaży w umówionym terminie. Pozwany był umocowany do powstrzymania się od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży dopóty, dopóki jego kontrahenci nie dali należytego zabezpieczenia zapłaty całej ceny. Tymczasem, jak wynika z przeprowadzonych w.w. dowodów, do końca kwietnia 2018r. pełnomocnik pozwanego była w kontakcie telefonicznym z powodem T. N., który jednak do tego czasu nie zgłosił gotowości zapłaty ceny, informując jedynie o staraniach i problemach z uzyskaniem środków na ten cel. Nie można zarazem uznać, aby termin zawarcia umowy przyrzeczonej, a więc i zapłaty ceny, został przedłużony, skoro zaprzecza temu powód (także świadkowie L. S. i A. O.), a ponadto – strony nie zawarły takiej zmiany w pisemnym aneksie, co było wymagane, pod rygorem nieważności, zgodnie z § 6 umowy przedwstępnej.

Zeznania powoda T. N. oceniono, jako niewiarygodne, sprzeczne i niespójne; raz bowiem powód twierdził, że nikt się z nim nie kontaktował w sprawie zawarcia umowy przyrzeczonej, innym razem, że ustalał z panią L. finalny termin spotkania i podpisania umowy, że bardzo dużo, wielokrotnie rozmawiali przez telefon o sfinalizowaniu zakupu tego

domu. Nie przedstawił żadnego dowodu na fakt, że w dniu 30 kwietnia 2018r. (jak zeznał) posiadał na rachunku bankowym środki niezbędne na zakup nieruchomości, pochodzące z kredytu. Trudno zarazem uznać za wiarygodne zeznania powoda, jakoby do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, ponieważ pozwany sprzedał przedmiotowe nieruchomości komuś innemu, skoro do zawarcia umowy sprzedaży na rzecz osoby trzeciej doszło w dniu 9 maja 2018r., a więc już po upływie terminu ustalonego pomiędzy stronami w umowie przedwstępnej i ponadto za cenę niższą, niż ustalona pomiędzy stronami. Nie można także uznać za dowód wiarygodny i miarodajny - na okoliczności istotne w sprawie - zeznań powódki M. K., która zasłaniała się niepamięcią lub niewiedzą co do istotnych szczegółów na temat prowadzonych przez strony negocjacji czy terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, uchylała się od odpowiedzi na pytania, twierdząc, że za bardzo się na tym nie zna, że nic nie wiedziała, co się dzieje, że nikt się z nią nie kontaktował w sprawie ustalenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, że nie pamięta czy termin ten był ustalony pomiędzy stronami, czy w ogóle był ustalony w umowie przedwstępnej, a jeśli tak, to był to koniec kwietnia – połowa maja. Zarazem miała świadomość, że to powód T. N. prowadził rozmowy i korespondencję z pełnomocnikiem pozwanego L. S..

Poza dowodami ze swoich zeznań, powodowie nie przedstawili żadnych innych dowodów dla wykazania okoliczności, o których mowa w art. 394 § 3 zd.2 kc, na który to przepis powołali się, żądając zwrotu zadatku. W tej sytuacji, uznając, iż to po stronie powodów spoczywa odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej, brak jest podstaw do zwrotu zadatku.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono, jak w pkt I wyroku.

Orzeczenie o kosztach oparto na przepisach art. 98§ 1, 1¹ i 3 kpc i art. 105§ 1 zd. 1 kpc. W skład kosztów procesu, które powodowie, jako przegrywający sprawę, powinni po połowie zwrócić pozwanemu, wchodzi: opłata sądowa od pozwu (2750 zł), wykorzystana zaliczka na wynagrodzenie tłumacza (957,16 zł), wynagrodzenie pełnomocnika, będącego adwokatem, w stawce minimalnej, uzależnionej od wartości przedmiotu sporu (5400 zł) i opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł), łącznie 9.124,16 zł ($x \frac{1}{2} = 4.562,08$ zł).