

Sygnatura akt I C 1977/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06-07-2016 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Mariola Burghardt

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 06-07-2016 r. w K.

sprawy z powództwa P. M.

przeciwko W. K., R. D.

o zapłatę

I zasądza solidarnie od pozwanych W. K. i R. D. na rzecz powoda P. M. kwotę 20.000,00 (dwadzieścia tysięcy 00/100 złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 lipca 2015 r. do dnia zapłaty;

II oddala powództwo co do kwoty 1.382,46 zł;

III wobec cofnięcia pozwu umarza postępowanie w zakresie żądania kwoty 2.000,00 zł i odsetek poprzedzających dzień wniesienia pozwu;

IV zasądza solidarnie od pozwanych W. K. i R. D. na rzecz powoda P. M. kwotę 2.078,62 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

V koszty sądowe w zakresie opłaty zalicza na rachunek Skarbu Państwa.

Sygn. akt *IC 1977/15*

## UZASADNIENIE

Powód P. M. wystąpił z pozwem o zasądzenie od pozwanych W. K. i R. D. kwoty 23.382,46 zł z ustawowymi odsetkami od 1 sierpnia 2011r. do dnia zapłaty i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powód podał, że strony podpisały umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w K., ustalając cenę na kwotę 32.000,00 zł, która została zapłacona przez powoda oraz określili termin zawarcia umowy przyrzeczonej do 31 lipca 2011r. do czego nie doszło.

Powód podał dalej, że pozwani zwrócili mu część zapłaconej ceny w kwocie 10.000 zł a pismem z 18 maja 2015r. poinformowali go, że nie mają całej kwoty i mogą dokonać spłaty w 10 ratach. Powód podniósł, że dokonując częściowej zapłaty i składając oświadczenie w pismach, pozwani uznali zobowiązanie.

Pozwani w sprzeciwie od nakazu zapłaty wnieśli o oddalenie powództwa.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwani przyznali fakt zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości i podali, że umowa przyrzeczona miała być zawarta do 31 lipca 2011 roku o ile do tego czasu uprawomocni się decyzja o warunkach zabudowy i zostanie zakończony podział geodezyjny. Pozwani podali dalej, że cała procedura

zakończyła się w I połowie 2012r. i termin podpisania umowy został ustalony na lipiec sierpień 2013r. jednakże przed tym terminem powód wycofał się z zakupu. Pozwani podnieśli, że strony ustaliły, że zwrot pieniędzy nastąpi po sprzedaży nieruchomości i z początkiem 2014r. zwrócili powodowi 10.000,00 zł. Podali ponadto, że po sprzedaży jednej z działek w grudniu 2014r., wpłacili powodowi w grudniu 2015r. kwotę 2.000,00 zł. Pozwani podnieśli, iż całość kwoty wynikająca z aktu notarialnego miała być rozliczona po sprzedaży działek (...), dlatego powództwo podlegało oddaleniu. Pozwani powołali się na przedawnienie z art. 390 § 3 k.c. co do kwoty 1.382,46 zł (pismo z 13.05.2016r. – k – 71-72). Wskazali, że kwota 5.000,00 zł nie powinna być wliczana do wielkości zadłużenia. Ponadto podali, że zapłacili powodowi dalszą kwotę 2.000,00 zł. Pozwani powołali się także na przepis art.118 k.c. nie wyjaśniając bliżej swojego stanowiska w tej mierze.

Pismem z 20.04.2016 r. (k – 58-59) powodowie ograniczyli powództwo co do kwoty 2.000,00 zł i części odsetek i wnosili o zapłatę kwoty 21.382,46 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

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

W dniu 16 maja 2011r. pozwani i powód zawarli umowę przedwstępną, na mocy której S. K. i R. D. zobowiązali się sprzedać P. M. prawo własności części gospodarstwa rolnego w granicach działek nr (...) oraz udział w 1/2 części w stosunku do całości działki gruntu nr (...), a P. M. zobowiązał się je kupić.

Strony ustaliły cenę za przedmiot tego aktu na kwotę 32.000,00 zł i nabywający zapłacił już zadatek w kwocie 5.000,00 zł, który strony miały zaliczyć na poczet ceny w chwili zawarcia umowy przyrzeczonej, a ponadto strona nabywająca zapłaciła na poczet przyszłej ceny dalsze 27.000, 00 zł. Strony ustaliły ponadto, że zawrą umowę przyrzeczoną do dnia 31 lipca 2011r., o ile do tego czasu decyzja Wójta Gminy K. numer (...) o warunkach zabudowy z 5 maja 2011 roku będzie ostateczna oraz będzie zostanie ukończone postępowanie związane z geodezyjnym podziałem działki gruntu nr (...). Stawający uzgodnili, że koszty i wydatki związane z zawarciem umowy przedwstępnej ponosi strona nabywająca.

/dowód: umowa przedwstępna sprzedaży z 16.05.2011 r. – k – 10 - 11/

W związku z zawarciem umowy przedwstępnej powód P. M. zapłacił kwotę 1.382,46 zł.

/dowód: faktura VAT nr (...) – k – 12/

W ustalonym terminie nie zostały spełnione warunki do zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony uzgodniły, że przy spełnieniu warunków umowa zostanie pniu zawarta w późniejszym czasie – w sierpniu 2013 r.

/okoliczność bezsporna/

Gdy w tym kolejnym terminie nie zostały spełnione przesłanki do zawarcia umowy, strony odstąpiły od zawarcia umowy i ustaliły, że zwrot pieniędzy na rzecz powoda nastąpi po sprzedaży nieruchomości przez pozwanych. W 2014r. pozwani dokonali sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem umowy przedwstępnej z powodem. Zapłacili powodowi w styczniu 2014r. kwotę 7.000,00 zł, w kwietniu 2014r. kwotę 3.000,00 zł i w styczniu 2015r. kwotę 2.000,00 zł

/dowód: dowody wpłaty – k – 33-35, pismo powoda z 10.04.2015 r. – k – 36, zeznania powoda złożone na rozprawie w dniu 6 lipca 2016 r./

W dniu 10 kwietnia 2015r. powód zwrócił się do pozwanych o zapłatę 24.000 zł a później pismem z 12 maja 2015r. kwoty 23.382,46 zł, z tym że od kwoty 22.000,00 zł z odsetkami od 1.08.2011r. Pozwani w maju 2015r. poinformowali powoda, że nie posiadają kwoty, która pozwoliłaby spłacić zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej i zaproponowali zwrot w 10 ratach od czerwca 2015r.

W kolejnym piśmie powód wskazał, że żąda od pozwanych kwoty 34.500,34 zł wliczając w to kwotę skapitalizowanych odsetek i przedstawiając harmonogram rat. W kolejnym piśmie powód wyszczególnił, że żąda od pozwanych kwotę

22.000,00 zł jako należność główną, 1.382,46 zł jako zwrot kosztów poniesionej umowy, 11.117,88 zł – skapitalizowane odsetki ustawowe za okres od 1.08.2011r. do 27.05.2015r.

/dowód: pisma przesyłane pomiędzy stronami – k – 13-17 odwrót, k – 60-63/

### **Sąd zważył co następuje:**

Ustalen powyższych sąd dokonał na podstawie dokumentów dołączonych przez strony i zeznań powoda.

Niewątpliwym jest, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie określonym w umowie przedwstępnej i że strony przedłużyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do sierpnia 2013 roku. Wówczas też, jak wynika z zeznań powoda i w części z twierdzeń pozwanych, gdy nie zostały spełnione warunki, od spełnienia których zależało zawarcie umowy przyrzeczonej, strony uzgodniły, że dochodzi do rozwiązania umowy, a pozwani zwrócą powodowi pieniądze otrzymane przy umowie przedwstępnej. Powód miał otrzymać pieniądze po sprzedaniu nieruchomości przez pozwanych i doszło do tego w 2014 roku. Twierdzenia powoda w tym zakresie są wiarygodne a ich wydźwięk koresponduje z treścią pism jakie strony wymieniały między sobą. Z zeznań powoda wynikało, że strony nie porozumiewały się w sposób stanowczy, co do tego czy i jaka część nieruchomości zostanie sprzedana, niemniej późniejsza korespondencja pomiędzy stronami wskazywała, że pozwani liczą się z obowiązkiem zwrotu całej kwoty, którą otrzymali przy zawieraniu umowy przedwstępnej. Skoro obie strony odstąpiły od zawarcia umowy przyrzeczonej na skutek niespełnienia się warunku, to powinny zwrócić sobie świadczenia związane z zawarciem umowy przedwstępnej. Pozwani zobowiązani byli zwrócić kwotę 27.000,00 zł, którą otrzymali na poczet przyszłej ceny. Otrzymany zadatek podlegał także zwrotowi, na podstawie przepisu art. 394 § 3 k.c. Przepis ten mówi, że w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpowiada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie odpowiada albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. W sytuacji jaka wystąpiła w niniejszej sprawie, zastosowanie mają obie dyspozycje wymienionego przepisu. Stanowisko pozwanych co do tego, że nie podlega zwrotowi kwota 5.000,00 zł nie było uzasadnione z powodów wskazanych wyżej. Pozwani nie przedstawili zresztą bliższej argumentacji w tej kwestii.

W związku z powyższym pozwani zobowiązani byli zwrócić na rzecz powoda kwotę 32.000,00 zł a skoro uścili już 12.000,00 zł to pozostała do zapłaty kwota 20.000,00 zł. Po wcześniejszych uzgodnieniach pomiędzy stronami, cała ta kwota była wymagalna jeszcze przed wniesieniem pozwu i odsetki zasadzono zgodnie ze zmodyfikowanym żądaniem, od dnia wniesienia pozwu tj. od 7 lipca 2015r.

Oddaleniu podlegało natomiast żądanie w zakresie kwoty 1.382,46 zł obejmującej koszty zawarcia umowy przedwstępnej, które poniósł powód. Pozwani podnieśli w tej mierze zarzut przedawnienia z art. 390 § 3 k.c. Przepis ten przewiduje roczny termin przedawnienia dla roszczeń z umowy przedwstępnej. Należy zauważyć, że roczny termin przedawnienia określony w tym przepisie odnosi się tylko do roszczenia o zawarcie umowy. Należy jednak stwierdzić, że skoro strony umówiły się, że to powód ponosi koszty zawarcia umowy przedwstępnej, to nie zaszły żadne okoliczności by to postanowienie umowne zmieniać. W szczególności brak było podstaw by stwierdzić, że to pozwani uchylali się od zawarcia umowy przyrzeczonej (w każdym razie powód tego nie wykazał), dlatego nie było podstaw do przyjęcia, że pozwani byli zobowiązani do naprawienia szkody po myśli przepisu art. 390 § 1 k.c.

Skoro pozwani ograniczyli powództwo – co równoważne jest z cofnięciem powództwa ze zrzeczeniem się roszczenia – o kwotę 2.000,00 zł i odsetek poprzedzających dzień wniesienia pozwu, to na podstawie przepisu art. 355 k.p.c. orzeczono o umorzeniu postępowania w tej części co znalazło wyraz w punkcie III wyroku.

Powód na ostatniej rozprawie zgłosił żądanie zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wynagrodzenie radcy prawnego wynosiło w niniejszej sprawie 2.400,00 zł i wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł były to jedyne koszty poniesione przez powoda. Powód wygrał sprawę w 86% i

w takim stopniu należy mu się od pozwanych zwrot poniesionych kosztów procesu. Dawało to kwotę 2.078,62 zł i zasądzono ją solidarnie od pozwanych na rzecz powoda (pkt IV wyroku).

Obie strony były zwolnione od kosztów sądowych i stosownie do treści przepisu art. 113 ustawy z 28 lipca 2015r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 623).