

Sygn. akt: I C 225/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Rafał Kubicki
Protokolant:	sekretarz sądowy Anna Szczepanek

po rozpoznaniu w dniu 15 lipca 2021 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa S. P. (1), A. P. (1)

przeciwko Z. P. i K. P.

o zapłatę

I. umarza postępowanie w zakresie kwoty 70.000 zł,

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. nakazuje zwrócić ze Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Olsztynie) solidarnie pozwany kwotę 300 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki,

IV. znosi wzajemnie koszty procesu między stronami.

sędzia Rafał Kubicki

Sygn. akt: I C 225/20

UZASADNIENIE

Powodowie: A. P. (1) i S. P. (1) zażądali w dniu 11 marca 2020 r. zasądzenia solidarnie od pozwanych kwoty 165.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 4.02.2020 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu swego żądania powodowie podali, że strony (powodów jako kupujących) łączyła przedwstępna umowa sprzedaży zabudowanej działki gruntu z 31.01.2014 r. Zgodnie

z ustaleniami stron, cena nieruchomości - 150.000 zł płatna była w comiesięcznych ratach w wysokościach wynikających z harmonogramu spłat kredytu zaciągniętego przez pozwanych. Umowa przewidywała także zadatek 35.000 zł, płatny przy zawarciu umowy przedwstępnej. Od momentu wydania nieruchomości powodowie poczynili na niej nakłady składające się na remont i adaptację budynku mieszkalnego, gospodarczego, zagospodarowania terenu z zamiarem stałego zamieszkania. Pozwani jednak odstąpili od umowy przedwstępnej bez jakiegokolwiek racjonalnej przyczyny. Na kwotę dochodzonego roszczenia, z uwzględnieniem iż kwota 35.000 zł tytułem zadatku została powodom zwrócona, składają się następujące należności: kwota 35.000 zł równoważna drugiej wysokości zadatku, 70.000 zł jako równowartość dotychczas zapłaconej w ratach ceny zakupu oraz 60.000 zł tytułem odszkodowania związanego

z nieuzasadnionym odstąpieniem przez pozwanych od przedwstępnej umowy sprzedaży. Odszkodowanie wyliczono w oparciu o różnicę pomiędzy obecną wartością nieruchomości, a ceną ustaloną w ramach umowy przedwstępnej.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Potwierdzili przy tym, że strony łączyła przedwstępna umowa sprzedaży z 31.01.2014 r. obejmująca ogrodzoną działkę z budynkami oraz że płatność następowała ratalnie. Podnieśli przy tym, że w dacie zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży powodowie zapłacili pozwany kwotę 35.000 zł, która w istocie stanowiła zaliczkę nie zaś zadatek. Powodowie zaniedbali nieruchomość, wskutek czego doszło do jej zniszczenia oraz zaprzestali regularnej spłaty, ponadto w kwietniu 2017 r. powodowie przyjechali do rodziców pozwanego i namawiali ich, by ci cofnęli darowiznę dokonaną na rzecz pozwanych, co skłoniło pozwanych do odstąpienia od przedwstępnej umowy sprzedaży. Wskazali także, że zwrócili powodom kwotę 69.204 zł tytułem wartości należności związanych z wpłaconymi przez powodów ratami kredytu oraz zakwestionowali roszczenie o zapłatę odszkodowania zarówno co do zasady, jak i wysokości, wskazując, że powodowie nie ponieśli jakiegokolwiek szkody. Wskazali, że strony w umowie wyraźnie uregulowały, co dzieje się w razie niewykonania umowy przez pozwanych. Nadto, powodom zwrócono kwotę 5.000 zł tytułem zwrotu za bieżące remonty nieruchomości.

Pismem z 20.10.2020 r. powodowie cofnęli powództwo co do kwoty 70.000 zł (stanowiącej równowartość dotychczas zapłaconej w ratach ceny zakupu) ze zrzeczeniem się roszczenia co do tej kwoty (k. 85).

Sąd następujący bezporny stan faktyczny:

Powód S. P. (1) i pozwany Z. P. są braćmi. Powódka jest żoną S. P. (1), z pozwana żoną Z. P.. Pozwani byli zainteresowani zakupem gruntów rolnych w M., jednak będący właścicielem tych gruntów rolnik godził się na sprzedaż tych gruntów tylko łącznie z siedliskiem – które pozwanym z kolei potrzebne nie było. Ponieważ powodowie poszukiwali mieszkania i pasowało im zamieszkanie w siedlisku, strony umówiły się w ten sposób, że pozwani dokonają zakupu od rolnika całej nieruchomości (łącznie z siedliskiem), zaciągając na ten cel kredyt, przy czym siedlisko w zamiarze stron miało zostać następnie w drodze umowy sprzedaży przeniesione na powodów, a powodowie będą partycypować w odpowiedniej (niespornej) wysokości spłaty należnych rat kredytu – przekazując regularnie odpowiednie pieniądze pozwanym. Powyższe wynika ze zgodnych twierdzeń stron i dokumentacji zdjęciowej k. 21-22.

I tak, w dniu 31.01.2014 r. strony zawarły pisemną przedwstępna umowę sprzedaży siedliska - ogrodzonej działki o powierzchni ok. 6.000 m², położonej w miejscowości M., zabudowanej domem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym i dwoma chlewami. Powierzchnia nieruchomości została podana w umowie w przybliżeniu, ponadto siedlisko nie było geodezyjnie wyodrębnione jako osobna działka, jednak ani wówczas, ani obecnie nie jest między stronami sporne, co dokładnie było przedmiotem umowy, ponieważ teren było i jest w całości ogrodzony.

W umowie strony postanowiły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia całkowitej spłaty należności nieruchomości za cenę 150.000 zł, płatną w comiesięcznych ratach – zgodnie z harmonogramem spłat zaciągniętego na ten cel przez pozwanych kredytu. W § 3 ust. 1 umowy wskazano, że kupujący wręcza sprzedającemu „zaliczkę w kwocie 35.000 zł” w dniu jej podpisania. Uzgodniono także, że w razie niewykonania umowy przez sprzedawcę, zwróci on kupującemu „zadatek i wszelkie wpłacone do danego momentu należności”. Powyższe wynika ze zgodnych twierdzeń i zeznań stron, a także z dokumentu (k. 12).

Pismem z 9.01.2020 r. pozwani oświadczyli powodom, że odstępują od przedwstępnej umowy sprzedaży. W odpowiedzi powodowie pismem z 21.01.2020 r. zakwestionowali zasadność odstąpienia oraz wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 204.000 zł tytułem zwrotu podwójnego zadatku (35.000 x 2 = 70.000 zł), kwot zapłaconych tytułem ceny (74.000 zł) oraz odszkodowania (60.000 zł), uzależniając wydanie pozwanym nieruchomości od otrzymania tej sumy. W dniu 6.03.2020 r. pozwani zwrócili powodom 35.000 zł wpisując tytuł wpłaty: „zwrot zaliczki za umowę przedwstępna sprzedaży”, nadto w dniu 30.03.2020 r. kwotę tytułem części uiszczonyj ceny oraz uiszczono kwotę

5.000 zł tytułem zwrotu środków uiszczonych na bieżące remonty nieruchomości. Powyższe wynika ze zgodnych twierdzeń i zeznań stron, a także z dokumentów (pism stron k. 17-18 i potwierdzeń przelewów k. 70-72).

Na potrzeby pokwitowania kwot płaconych przez powodów na rzecz pozwanych strony prowadziły zbiorczy dokument w formie tabeli z rubrykami: data i kwota należna do zapłaty, kwota wpłacona, podpisy wpłacającego i przyjmującego oraz uwagi. Dokument liczy 3 strony, rozpoczyna się od daty 30.01.2014 r., a kończy się na 31.01.2020 r. Na każdej stronie zawiera przekreślenia, poprawki i dopiski – nieopatrzone osobnymi parafkami stron, ponadto począwszy od lutego 2015 r. zamiast zamierzonych pokwitowań wpłat gotówkowych zawiera często adnotacje o wpłatach dokonywanych przelewami bankowymi. Kwoty należne i wpłacone nie zawsze się pokrywają, a wpłaty kończą się na styczniu 2019 r. (dokument k. 73-75).

Sąd zważył, co następuje:

Wobec skutecznego cofnięcia pozwu co do kwoty 70.000 zł (ze zrzeczeniem się roszczenia) powodowie ostatecznie dochodzili od pozwanych zapłaty kwoty 35.000 zł tytułem zwrotu zadatku w drugiej wysokości oraz kwoty 60.000 zł tytułem odszkodowania za nieuzasadnione odstąpienie od przedwstępnej umowy sprzedaży.

W takim zakresie sprawa nadawała się do rozstrzygnięcia już tylko na podstawie tych ustaleń faktycznych, które były między stronami bezsporne.

Zaczynając od kwestii kwoty wręczonej przy zawarciu umowy, wskazać trzeba, że strony różnie ją interpretowały - w ocenie powodów miał to być zadatek, podlegający zwrotowi w dwukrotnej wysokości na wypadek niewykonania umowy przez stronę zobowiązaną do wykonania umowy, a w ocenie pozwanych to tylko zaliczka, podlegająca zwrotowi w pojedynczej wysokości. Różnica spotęgowana jest użyciem w umowie dwóch rozbieżnych (wykluczających się) wyrażeń – w § 3 ust. 1 wpisano przy wysokości wręczonej kwoty „zaliczkę”, a w § 3 ust. 4 przewidziano zwrot „zadatku” z wszelkimi wpłaconymi do danego momentu należnościami.

Zanim to rozstrzygnąć, w pierwszej kolejności i dla porządku (pomimo braku zarzutu w kierunku nieważności umowy), wskazać należy, że przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 31.01.2014 r. spełnia przesłanki określone w art. 389 k.c. Pomimo tego, że strony nie dokonały pełnego opisu przedmiotu umowy przyrzeczonej, pomijając dokładną powierzchnię nieruchomości oraz dokładny opis budynków, identyfikacja przedmiotu umowy istniejącego w zamiarze stron była możliwa poprzez to, że strony nie miały wątpliwości co do tego, czego dotyczyła przedwstępna umowa sprzedaży (por. zeznania powódki k. 194v oraz zeznania pozwanej k. 195v). Dlatego Sąd przyjął, że przedmiot przyrzeczonej umowy sprzedaży określony został w sposób dostateczny. Przedwstępna umowa sprzedaży zawierała zatem istotne postanowienia umowy przyrzeczonej w postaci określenia stron umowy (powodowie - pozwani), przedmiotu sprzedaży (nieruchomość składająca się na siedlisko) oraz ceny zakupu (150.000 zł), a ponadto termin zawarcia umowy przyrzeczonej (spłata całości długu pieniężnego).

Sąd przychyliła się do stanowiska pozwanych, że kwota wpłacona im przy zawarciu umowy stanowiła zaliczkę, a nie zadatek. Taki był zgodny zamiar stron, skoro strony w postanowieniu, w którym użyły niefortunnego (dość powszechnie i błędnie rozumianego jako synonim zaliczki) wyrażenia „zadatek”, przewidziały na wypadek niewywiązania się z umowy przez pozwanych skutek w postaci zwrotu tylko jednej (a nie podwójnej) wysokości wpłaconej kwoty. Nawet gdyby przyjąć stanowisko przeciwne, zapis § 3 ust. 4 należy traktować jako umowną (dopuszczalną prawnie) modyfikację kodeksowej regulacji dotyczącej wysokości zwrotu na wypadek niewykonania umowy przez stronę otrzymującą zadatek.

Jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą odmiennie określić zakres odszkodowania (art. 390 § 1 k.c.). Jest to przepis dyspozytywny, pozwalający na odmienną umowną regulację zagadnienia. Zadatek jest szczególną umowną sankcją za niewykonanie umowy. Prawo zatrzymania zadatku lub żądania jego podwójnej wysokości ma na celu przede wszystkim skłonienie stron do wykonania umowy.

W razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, każda z nich ma możliwość wyboru – w zależności od tego co jest lepsze dla ochrony jej uzasadnionego interesu – czy chce skorzystać z uprawnienia przewidzianego w art. 394 § 1 k.c. czy z żądania odszkodowania na zasadach ogólnych. Przy czym w braku odmiennych ustaleń, zadatek stanowi górną granicę odpowiedzialności odszkodowawczej. Natomiast zaliczka, w odróżnieniu od zadatku, stanowi zapłatę świadczenia pieniężnego zanim dłużnik wykona swoje zobowiązanie. W przeciwieństwie do zadatku daje się ją na poczet świadczenia i w przypadku wykonania umowy zostaje zaliczona na zapłatę ceny. Gdy natomiast nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlegać będzie zwrotowi jako świadczenie nienależne. Nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 k.c.). Wpłacone pieniądze są zadatkiem wtedy, gdy zostaną tak nazwane w umowie przedwstępnej i zostaną wręczone sprzedawcy przy zawieraniu tej umowy.

Umowa przedwstępna sprzedaży z 31.01.2014 r. w § 3 ust. 1 jednoznacznie wskazywała na zaliczkę w kwocie 35.000 zł, płatną w dniu zawarcia umowy. Tak też kwota ta była nazywana w treści przelewów dokonywanych pomiędzy stronami. Sąd nie uznał za wiarygodne zeznań powódki, że dopiero po odstąpieniu zorientowała się, że w treści umowy jest zastrzeżona zaliczka, gdyż zgodnie z ustnymi ustaleniami stron miał być zastrzeżony w podwójnej wysokości. Okoliczność ta została podniesiona przez stronę powodową dopiero w trakcie przesłuchania stron, a nie wskazano tego w pozwie. Sam zaś zakres sformułowanych w pozwie roszczeń obejmuje nie tylko zwrot równowartości podwójnego zadatku lecz również kwotę 60.000 zł tytułem odszkodowania. W przypadku zastrzeżenia zadatku to właśnie ta ściśle zastrzeżona kwota, przyjmując, że pozostałe postanowienia umowy pozostają niezmienione, stanowiłyby górną granicę odpowiedzialności odszkodowawczej. Co ważniejsze jednak, strona powodowa nie uchylała się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w umowie pisemnej, zawierającego określenie „zaliczka”.

Okoliczności powyższej nie zmienia fakt, że w pkt. 3 i 4 strony odwoływały się do zadatku, mianowicie, że w przypadku nie wykonania umowy przez sprzedawcę, zwróci on kupującemu zadatek i wszelkie wpłaconego do danego momentu należności, albowiem w umowie nie określono wysokości zadatku. Mając na uwadze zastrzeżenie zwrotu kwoty w pojedynczej tylko wysokości uznać zatem należało, iż strony w rzeczywistości zadatku nie zastrzegły. Wobec całego brzmienia umowy Sąd nie ma wątpliwości, że uiszczenie kwoty 35.000 zł miało nastąpić właśnie tytułem zaliczki.

Jest bezsporne, że zaliczka w kwocie 35.000 zł została powodowi zapłacona przed procesem i nie była przedmiotem żądania. Druga wysokość kwoty 35.000 zł nie należy się powodowi na podstawie art. 394 § 1 k.c., ponieważ nie doszło do wpłaty zadatku przy zawarciu umowy przyrzeczonej, dlatego na tej podstawie w tej części powództwo podlegało oddaleniu.

Na uwzględnienie nie zasługiwało również roszczenie odszkodowawcze, którego wysokość ustalono w pozwie w oparciu o różnicę pomiędzy obecną wartością nieruchomości, a ceną ustaloną w ramach umowy przedwstępnej (60.000 zł). Powodowie upatrywali szkody w tym, że nie doszło do sprzedaży nieruchomości i jej wysokość wiązali z ceną, jaką mogliby we własnym przekonaniu uiścić, czego wskutek inflacji nie mogą wykonać, bowiem obecnie nie mają możliwości nabycia nieruchomości po cenach z 2014 r. Poza sporem przy tym pozostaje fakt, że to pozwani strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchylili się od jej zawarcia.

Umowa przedwstępna może zostać zawarta w dowolnej formie, sposób jej zawarcia może mieć jednak wpływ na odpowiedzialność za niewykonanie wynikającego z niej zobowiązania. Gdy bowiem umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.). o ile czynić będzie ona zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy. W przypadku, gdy umowa nie czyni zadość wszystkim wymaganiom, w szczególności dotyczącym formy, druga strona może domagać się jedynie naprawienia szkody, jaką poniosła przez to, że liczyła na jej zawarcie jednak wyłącznie w granicach tzw. ujemnego interesu umowy.

Różnicę między wartością nieruchomości podaną w umowie przedwstępnej

a obecną wartością rynkową nieruchomości, nie jest szkodą w granicach ujemnego interesu umowy, jaką powodowie ponieśli w związku z tym, że liczyli na zawarcie umowy przyrzeczonej w rozumieniu art. 390 § 1 k.c. Szkada w granicach negatywnego interesu umownego obejmuje to, co strona by miała, gdyby nie podejmowała działań zmierzających do zawarcia niedoszłej do skutku umowy. Odszkodowanie to ogranicza się do strat wynikłych z niedojścia do skutku umowy pomiędzy stronami. Celem ustalenia rozmiaru szkody porównuje się stan majątku poszkodowanego powstały na skutek podjęcia procesu kontraktowania (zawarcia umowy przedwstępnej)

z hipotetycznym stanem jego majątku, jaki istniałby, gdyby poszkodowany – nie licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej – w ogóle nie podjął żadnych działań prowadzących do jej zawarcia (nie wdał się w proces kontraktowania z drugą stroną). Jednak odszkodowanie nie obejmuje uszczerbków poniesionych wskutek działań, które oznaczałyby wykonywanie umowy przyrzeczonej, ani nieuzyskanych korzyści, a które poszkodowany liczył uzyskać w przypadku dojścia umowy do skutku i jej wykonania.

W żadnym też wypadku roszczenia nie może kształtować wartość rzeczy, która miała być przedmiotem umowy (por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 6.03.2019 r., I ACa 739/18, wyrok SN z dnia 5 grudnia 2006 r., II CSK 274/06, Lex 238945). Odpowiedzialność odszkodowawcza w granicach negatywnego interesu umowy wyraża się w niezawarciu umowy przyrzeczonej, a nie w jej niezrealizowaniu. Chodzi

o następstwo tego, że poszkodowany podjął działania zmierzające do zawarcia umowy, ale umowa nie została zawarta z przyczyn obciążających drugą stronę. Obejmuje to wszystkie koszty, jakie poszkodowany poniósł, licząc na zawarcie umowy, np. koszty przejazdu, wydatki związane z przygotowaniem i zawarciem umowy, koszty zwrotu rzeczy danych ba poczet zamierzonej umowy. W żadnym wypadku wysokość dochodzonego w tych okolicznościach roszczenia nie może kształtować wartość rzeczy, którą poszkodowany by nabył, gdyby doszło do wykonania umowy, podobnie jak i pożytków, które rzecz ta przynosi (A. M., Niewykonanie zobowiązania

z umowy przedwstępnej w obrocie nieruchomościami. Odpowiedzialność odszkodowawcza. (...) Kardynała S. W., Zeszyty Prawnicze 15.1/2015). Dlatego na podstawie art. 390 § 1 k.c. powództwo oddalono i w tym zakresie. Dodać należy na marginesie, że Sąd nie podziela oceny pozwanych, że w umowie odmiennie niż w tym przepisie strony określiły odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanych (kwestia ta nie była w ogóle przedmiotem uzgodnień stron). Sąd pominął wobec tego jako nieprzydatny dla rozstrzygnięcia dowód z opinii biegłego podany dla ustalenia różnicy w wartościach nieruchomości.

Podkreślenia wymaga, że na żadnym etapie procesu powodowie, reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika nie formułowali żądania w kierunku zwrotu poniesionych przez siebie nakładów na sporną nieruchomość, które można by rozpoznawać w kontekście zwrotu świadczenia nienależnego czy ogólniej: bezpodstawnego wzbogacenia. Wszystkie twierdzenia i żądania powodów wywodzone były z umowy, a roszczenia nazywane było konsekwentnie odszkodowawczym. Co więcej, na posiedzeniu przygotowawczym w dniu 20 października 2020 r. powodowie wprost oświadczyli, że kwota 60.000 zł nie jest żądana jako nakłady.

O umorzeniu postępowania w zakresie kwoty 70.000 zł orzeczono na podstawie art. 355 k.p.c., uznając cofnięcie pozwu za dopuszczalne w okolicznościach sprawy oraz za skuteczne wobec zrzeczenia się roszczenia.

W sytuacji, gdy przyczyny odstąpienia przez pozwanych od umowy nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia, następujące ustalenia i uwagi należy potraktować wyłącznie jako uzupełniające.

Z samej redakcji odpowiedzi na pozew wynika, że powodowie dopuszczali się opóźnień w spłacie należności za aprobatą pozwanych. Dopóki pozwani nie protestowali i znosili opóźnienia, a nawet tylko częściowe wpłaty, nie można mówić wobec powodów o niewykonywaniu przez nich umowy w stopniu usprawiedliwiającym odstąpienie od umowy przez pozwanych. Podobnie z rocznym terminem karencji udzielonym przez pozwanych. Dodać należy, że Sąd nie potraktował zbiorczego pokwitowania spłaty należności między stronami jako wiarygodnego dowodu, ponieważ przychylić się należy do zarzutu, że dokument ten zawiera zbyt wiele nieparafowanych skreśleń, nadpisań i poprawek, by można było ustalić zgodność jego wpisów z faktami. Z tych przyczyn Sąd uznał za nieistotne dla rozstrzygnięcia zeznania świadków i stron w przedmiocie czasowego i kwotowego zakresu opóźnień powodów w spłacie należności.

Na stronie 4. odpowiedzi na pozew (k. 59) należy poszukiwać rzeczywistych intencji pozwanych. Otóż dopiero twierdzenia przez pozwanych wizyta powodów

u rodziców powoda i pozwanego w kwietniu 2017 r., gdy dojsć miało do namawiania ich, by odwołali pozwany darowiznę nieruchomości, doprowadziła do tego, że pozwani „nie chcieli więcej pomagać powodom”. Na podstawie wiarygodnych zeznań świadka S. P. (2) (k. 105v-106) – ojca powoda i pozwanego oraz na podstawie tożsamy zeznań strony pozwanej Sąd ustala, że istotnie powód nakłaniał go do odwołania darowizny. Okoliczność tę potwierdza świadek A. P. (2)

(k. 106v) i świadek W. P. (k. 186). Jednak w ocenie Sądu taka przyczyna nie usprawiedliwiała odstąpienia od umowy przez pozwanych, ponieważ należy ją traktować jako tło konfliktu rodzinnego, a nie jako zdarzenie stanowiące naruszenie umowy przedwstępnej między stronami.

Dodać należy do tego, że z wiarygodnych zeznań świadków: E. T. (k. 104), A. P. (3) (k. 105) wynika, że powodowie przed odstąpieniem od umowy przez pozwanych przeprowadzili bardzo szeroki remont nieruchomości (malowali ściany zewnętrzne domu mieszkalnego, wylali posadzki, wymienili panele, płytki w kuchni, położyli piaskowiec na ścianach przedpokoju, wymienili drzwi wewnętrzne, ościeżnice, wykonali płyty ścian i sufitów, wykonali instalację elektryczną i hydrauliczną), ponadto nie dopuścili się zniszczeń żadnych plantacji w otoczeniu budynków, zatem i w tym kierunku pozwani nie powinni byli stawiać powodom żadnych zarzutów mających usprawiedliwiać odstąpienie od umowy. Nawet świadek pozwanych – M. P. potwierdził (k. 106), że powodowie wykonywali prace, które można nazwać remontem, choć w ocenie Sądu świadek ten pomniejszał z korzyścią dla pozwanych zakres tego remontu. Przedstawioną wyżej ocenę dowodów potwierdzają zdjęcia (k. 110-118), a nawet protokół zdawczo-odbiorczy z dokumentacją zdjęciową (k. 119-163), z którego nie można wyprowadzić żadnych ustaleń zgodnych z twierdzeniem pozwanych o zdewastowaniu budynków przez powodów (w ocenie Sądu wynikają z niego zabrudzenia, zaśmiecienia wynikające z użytkowania, z nie zdewastowanie).

Sąd uwierzył stronom w takim zakresie, jaki wynika z wyżej przedstawionego dania wiary ich świadkom.

Mimo tych ustaleń, jak już wskazano, bezsporna część stanu faktycznego, połączona z przedstawionym wywodem prawnym wystarczyła, by powództwo uznać za niezasadne i podlegające oddaleniu w ostatecznym jego kształcie na powołanych podstawach prawnych.

O zwrocie części zaliczki orzeczono na podstawie art. 84 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. O kosztach procesu między stronami orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. – znosząc je wzajemnie między stronami, ponieważ strony ustąpiły sobie w podobnym zakresie. Powodowie przegrali co do kwoty 95.000 zł (60.000 zł + 35.000 zł - powództwo oddalone), natomiast pozwani przegrali w zakresie kwoty 70.000 zł – którą uiszcili powodom w toku procesu (30.03.2020 r.). Przypomnieć należy, że pozew wniesiono 11.03.2020 r. Choć powodowie przegrali w nieco wyższym zakresie, to i w większej części (plus opłata od pozwu w wysokości 8.500 zł) ponieśli koszty procesu. Obie te okoliczności zrównoważyły się i pozwoliły na wzajemne zniesienie kosztów.

sędzia Rafał Kubicki