

Sygn. akt I C 410/19 upr

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2019 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Magdalena Łukaszewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Anita Topa

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 sierpnia 2019 r. w Piszcu

sprawy z powództwa R. K. i M. S.

przeciwko Ł. M. i A. M.

o zapłatę

o r z e k a :

I. Zasądza od pozwanych Ł. M. i A. M. solidarnie na rzecz powodów R. K. i M. S. solidarnie kwotę 5000 zł (pięć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25.12.2018 r. do dnia zapłaty.

II. W pozostałej części powództwo oddala.

III. Zasądza od pozwanych Ł. M. i A. M. solidarnie na rzecz powodów R. K. i M. S. solidarnie kwotę 1127,28 zł (jeden tysiąc sto dwadzieścia siedem złotych 28/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

M. S. oraz R. K. wytoczyli powództwo przeciwko A. M. i Ł. M. o zapłatę kwoty 5 000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 24 grudnia 2019 roku do dnia zapłaty. Nadto wnieśli o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego zwrotu kosztów sądowych oraz ewentualnego zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że 29 kwietnia 2018r. zawarli z pozwanymi przedwstępną umowę sprzedaży mieszkania przy ulicy (...) w R.. Strony postanowiły, że umowa sprzedaży zostanie zrealizowana za około rok, ustaliły cenę mieszkania na 180 000 złotych oraz zadatek w wysokości 5 000 złotych. Powodowie przekazali pozwanym zadatek w trzech ratach: kwotę 1 000 złotych 29 kwietnia 2018 roku; kwotę 1 000 złotych 12 czerwca; kwotę 3 000 złotych 16 lipca 2018 roku.

Pismem z dnia 27 listopada 2018 roku powodowie M. S. i R. K. rozwiązali wyżej wspomnianą umowę przedwstępną powołując się na zły stan zdrowia R. K.. Badanie radiologiczne kręgosłupa wykazało przepuklinę krążka międzykręgowego z uciskiem na rdzeń kręgowy i korzenie nerwowe, zajęcie światła kanału kręgowego po stronie lewej oraz lewego otworu międzykręgowego. Stwierdzono także obniżenie krążka międzykręgowego. Dolegliwości te uniemożliwiały R. K. wykonywanie pracy, gdyż wystąpiła konieczność przeprowadzenia operacji co wiąże się z jego niezdolnością do pracy. Powodowie podnieśli, że § 6 zawartej przez strony umowy przewidywał rozwiązanie umowy lub zmianę warunków umowy bez ponoszenia dodatkowych kosztów w przypadku wystąpienia ważnych przyczyn.

Pozwani nie uznali jednak, że choroba R. K. wypełnia przesłanki zawarte w § 6 umowy przedwstępnej i odmówili zwrotu zadatku, uznając wypowiedzenie za bezskuteczne.

Po wymianie pism 6 marca pozwani uznali wypowiedzenie umowy przedwstępnej oświadczając o ponownym przekazaniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży. Nie zwrócili jednak powodom zadatku.

Strona powodowa 13 grudnia 2018 roku wysłała stronie pozwanej ostateczne wezwanie do zapłaty, które zostało odebrane przez pozwanych 17 grudnia 2018 roku. W wezwaniu do zapłaty powodowie wyznaczyli 7 dniowy termin do zapłaty. Dnia 24 grudnia 2018 roku roszczenie stało się wymagalna

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym w niniejszej sprawie w dniu 30 maja 2019 roku, Sąd Rejonowy w Piszku nakazał pozwany zapłacić na rzecz powodów całość dochodzonego roszczenia wraz z kosztami postępowania.

Pozwani A. i Ł. M. wnieśli sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty zaskarżając go w całości.

W uzasadnieniu przyznali, że 29 kwietnia 2018 roku pomiędzy powodami, a pozwany została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży mieszkania położonego przy ulicy (...) w miejscowości R.. Powodowie rozwiązali ją pismem z 27 listopada 2018 roku. Powołując się na § 6 wezwali pozwanych do zwrotu przekazanego im zadatku w kwocie 5 000 złotych.

Pozwani kwestionują, jakoby zaszły przesłanki w § 6 umowy tj. poważna choroba pozostawiająca uszczerbek na zdrowiu. Wskazują, iż schorzenie, na które powołuje się powód jest powszechne. R. K. nie posiada orzeczenia o stopniu niepełnosprawności, jest w stanie pracować zarobkowo. Ponadto pozwani mają wątpliwości czy choroba stwierdzona została dopiero po podpisaniu umowy.

W ocenie pozwanych powodowie nie przedstawili dokumentacji medycznej, z której wynikałyby kiedy wystąpiły pierwsze objawy choroby u R. K.. Pozwani wskazują, iż powód już w dniu zawarcia umowy miał dolegliwości związane z kręgosłupem.

Pozwani akcentują, iż stracili siedem miesięcy, w trakcie których mogliby znaleźć nowych nabywców, a bardzo zależało im na jak najszybszej sprzedaży mieszkania. W piśmie procesowym wskazali również, że R. K. jest jedynie jednym z Kupujących, zaś umowę po stronie Kupujących zawarły dwie osoby, z których druga jest zdrowa.

Na rozprawie pełnomocnicy stron podtrzymali ich dotychczasowe stanowisko.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

W dniu 29 kwietnia 2018 roku pomiędzy Ł. M. i A. M., a R. K. i M. S. zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w R.. Strony umówiły się na cenę 180 000 złotych. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta po upływie około roku. R. K. oraz M. S. przekazali sprzedającym Ł. M. i A. M. zadatek w trzech ratach, w łącznej wysokości 5 000 złotych.

(okoliczności bezsporne)

Treść umowy przewidywała zwrot zadatku lub zmianę warunków umowy bez ponoszenia dodatkowych kosztów w przypadku wystąpienia ważnych przyczyn losowych takich jak choroba lub wypadek.

R. K. już w czasie podpisywania umowy przedwstępnej miewał dolegliwości bólowe, które z czasem nasilały się. W lipcu 2018 roku w Przychodni (...) w R. postawiono diagnozę, wskazującą, iż bóle spowodowane są rwą kulszową. Bóle nie ustępowały. W listopadzie 2018 roku po konsultacjach u innych lekarzy specjalistów okazało się, że R. K. cierpi z uwagi na przepuklinę krążka międzykręgowego po stronie lewej oraz lewego otworu międzykręgowego. Stwierdzono również obniżenie krążka międzykręgowego.

W związku z powyższym 16 stycznia 2019 roku R. K. przeszedł operację.

(dowód: umowa przedwstępna sprzedaży k.11-13; opis badania radiologicznego k.16; zalecenia dra J. A. k.17; skierowanie do szpitala k.18; dokumentacja medyczna k. 75-80)

Ze względu na stan zdrowia R. K., kupujący rozwiązali umowę przedwstępną sprzedaży powołując się § 6 przedmiotowej umowy pismem datowanym na 27 listopada 2018 roku oraz wezwali sprzedających do zwrotu zapłaconego zadatku. W dniu 12 grudnia wysłali sprzedającym przedsądowe wezwanie do zapłaty, które zostało doręczone 17 grudnia 2018 roku. Po wymianie korespondencji, w której to A. i Ł. M. kwestionowali rozwiązanie umowy na wyżej wskazanej podstawie, 6 marca 2019 roku uznali wypowiedzenie umowy, jednak nie uznali za zasadne zwrócić M. S. i R. K. zadatku.

(dowód: pismo rozwiązujące umowę k.15; przedsądowe wezwanie do zapłaty wraz z dowodem nadania i doręczenia k.25-28; pismo o uznaniu wypowiedzenia umowy k.33)

Do dnia wyrokowania w niniejszej sprawie A. i Ł. M. nie zwrócili M. S. i R. K. kwoty dochodzonej pozwem.

(okoliczność bezsporna)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że zarówno powodowie jak i pozwani znają i rozumieją pojęcie zadatku oraz świadomie użyli tego terminu w treści umowy. Niewątpliwie zgodnym zamiarem stron było uiszczenie zadatku w celu zabezpieczenia interesów zarówno sprzedających jak i kupujących.

Artykuł 394 k.c. ujmuje zadatek jako dodatkowe zastrzeżenie umowne, dochodzące do skutku z chwilą dania drugiej stronie określonej sumy pieniężnej, które może być zamieszczone w zasadzie w każdej umowie, przy jej zawarciu. Jednocześnie przepis ten określa jako zadatek samą sumę pieniężną daną drugiej stronie przy zawarciu umowy (vide Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2017 r. V CSK 79/17). Jednocześnie wskazać należy, iż przepis art. 394 § 1 ma charakter dyspozytywny, nie ma więc przeszkód, by strony ustaliły, że wpłata zadatku nastąpi już po podpisaniu umowy. Strony umowy przedwstępnej mogą również dowolnie uregulować kwestie związane z ewentualnym zwrotem zadatku (vide Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2008r. I CSK 328/07).

W przedmiotowej sprawie, strony, korzystając ze swobody zawierania umów, ustaliły, że „w przypadku wystąpienia ważnych przyczyn losowych takich jak choroba lub wypadek pozostawiające uszczerbek na zdrowiu umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron lub jej warunki mogą zostać zmienione bez ponoszenia dodatkowych kosztów”.

Kupujący R. K. i M. S. powołując się na wyżej przytoczony zapis wypowiedzieli umowę ze względu na stan zdrowia R. K.. Z dokumentacji medycznej wynika, iż u powoda stwierdzono przepuklinę krążka międzykręgowego z uciskiem na rdzeń kręgowy i korzenie nerwowe, zajęcie światła kanału kręgowego po stronie lewej oraz lewego otworu międzykręgowego oraz obniżenie krążka międzykręgowego. Stan zdrowia R. K. wymagał przeprowadzenia operacji, co miało miejsce 16 stycznia 2019 roku.

Pozwani nie uznali jednak, że jest to poważna choroba pozostawiająca uszczerbek na zdrowiu. W ich ocenie dokumentacja lekarska nie wskazała, aby stan zdrowia R. K. był poważny, a powoływane schorzenie jest powszechne. Ponadto R. K. nie posiada orzeczenia o stopniu niepełnosprawności. Podważyli również, że problemy zdrowotne zaczęły się po podpisaniu umowy.

W ocenie Sądu trudno zgodzić się ze stanowiskiem pozwanych. Mimo, iż R. K. miewał bóle kręgosłupa już przed podpisaniem umowy to choroba rozwinęła się po jej podpisaniu. Z dokumentacji medycznej jasno wynika, że powód szukał pomocy w pozbyciu się dolegliwości bólowych. W lipcu 2018 roku trafił do lekarza, gdzie zapadła błędna diagnoza. Natomiast prawidłowe rozpoznanie nastąpiło znacznie później. Na tej podstawie nie można stwierdzić, iż w dniu podpisywania umowy przedwstępnej R. K. miał świadomość swojej choroby lub mógł przewidzieć jej rozwój.

Należy również wskazać, iż choroba powoda wymagała leczenia operacyjnego. W związku z chorobą przebywał na zwolnieniu od 2 listopada 2018 roku do 10 kwietnia 2019 roku z krótką, 8-dniową przerwą. Nietrafiony jest argument, iż jest to powszechne schorzenie. Powszechność choroby w żadnym wypadku nie może świadczyć o tym, czy jest to choroba poważna czy też nie. W ocenie Sądu konieczność leczenia operacyjnego i przebywania na długim zwolnieniu można określić poważną chorobą.

Nie można też uznać za trafiony argument pozwanych, którzy twierdzą, że stracili siedem miesięcy. Strony ułożyły stosunek prawny według swojego uznania. Zgodzili się zarówno na odroczone zrealizowanie umowy, jak i na zwrot zadatku w przypadku wystąpienia określonych okoliczności. Nic nie stało na przeszkodzie, aby strony sformułowały umowę w inny sposób, odpowiadający oczekiwaniom pozwanych, byleby treść lub cel nie sprzeciwiała się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Ostatecznie pozwani przyjęli do wiadomości i zaakceptowali fakt wypowiedzenia umowy przedwstępnej kwestionując jedynie zaistnienie przesłanki poważnej choroby opisanej w §6 umowy. (k.33)

Mając powyższe względy na uwadze, uznając zasadność dochodzonego roszczenia, Sąd zasądził od pozwanych A. M. i Ł. M. na rzecz M. S. i R. K. kwotę 5 000 złotych na podstawie postanowienia umownego o zwrocie zadatku wyrażonego w § 6 umowy przedwstępnej.

Według obliczeń Sądu roszczenie stało się wymagalne 25 grudnia 2018 roku. Stąd Sąd zasądził odsetki ustawowe od tej daty, a w pozostałej części powództwo oddalił. Powyższe rozstrzygnięcie wynika z 7 dniowego terminu udzielonego pozwanym na zwrot zadatku i odebrania wezwania do zapłaty przez pozwanych w dniu 17.12.2018r. (k. 28v)

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.) oraz art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Powodowie w nieznacznym stopniu przegrali proces (jedynie co do odsetek za 1 dzień), dlatego zasadnym jest obciążenie pozwanego kosztami sądowymi w całości. W tym przypadku jest to kwota 1 127,28 złotych, na którą składa się: kwota 100 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu, kwota 900 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, kwota 30 złotych tytułem zwrotu opłaty od udzielonych pełnomocnictw oraz kwota 93,28 złotych tytułem zwrotu kosztów związanych z dojazdem pełnomocnika pozwanego na posiedzenie Sądu.