

Sygn. akt I C 1804/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Irena Żarnowska-Sporysz

Protokolant: protokolant Anna Łachman

po rozpoznaniu w dniu 07 lipca 2014 r. w Krakowie

sprawy z powództwa **A. M., J. M.**

przeciwko **A. S. (1)**

o zapłatę

- I. zasądza od A. S. (1) na rzecz A. M. i J. M. jako wierzycieli solidarnych kwotę 224.345,40 zł (dwieście dwadzieścia cztery tysiące trzysta czterdzieści pięć złotych czterdzieści groszy) z ustawowymi odsetkami od 14 lipca 2014 r. do dnia zapłaty;
- II. w pozostałej części powództwo oddala;
- III. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 24.085 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 1804/12

UZASADNIENIE

Powodowie A. M. i J. M. pozwem z dnia

17 maja 2010r skierowanym przeciwko A. S. (1) wnieśli o zasądzenie od niego nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym kwoty 337.359,00 zł z ustawowymi odsetki od 14 maja 2014r do dnia zapłaty oraz kwotę odsetek ustawowych liczonych od kwoty 1.850.000,00 zł od dnia 15 maja 2010r do dnia zapłaty, a także zwrot kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podali, że zawarli z pozwanym trzy umowy przedwstępne sprzedaży działek położonych w K. w datach:

- 6 lutego 2008 – co do działki nr (...) za cenę 400.000,00 zł , którą wpłacili do depozytu kancelarii notarialnej dnia 5 lutego 2009r ,
- dnia 21 kwietnia 2008r – co do udziału w działce nr (...) za cenę 1.050.000,00 zł którą to kwotę wpłacili do depozytu kancelarii notarialnej dnia 21 kwietnia 2008r i
- dnia 21 grudnia 2007 r co do udziału w działce nr (...) za cenę 400.000,00 zł którą to kwotę wpłacili do depozytu kancelarii notarialnej dnia 21 grudnia 2007r. Zawarcie umów przyrzeczonych miało nastąpić w terminie do 20 grudnia 2008r.

Do zawarcia tychże umów jednak nie doszło . Zgodnie z treścią umów przedwstępnych pozwany miał powodom zwrócić pieniądze w przypadku nie dojścia do skutku umów przyrzeczonych a zabezpieczeniem jego zobowiązania było poddanie się egzekucji wprost z aktów notarialnych co do zwrotu w/w kwot.

Powodowie uzyskali klauzulę wykonalności na każdy z aktów notarialnych umów przedwstępnych.

Dnia 25 marca 2010r wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 299.074,00 zł tytułem odsetek od ustawowych od kwot cen zapłaconych za poszczególne nieruchomości obliczonych od dnia wymagalności tj. od 18 grudnia 2008r do dnia wezwania czyli 25 marca 2010r z terminem płatności do 31 marca 2010r.

Dochodzona pozwem kwota 337.359,00 zł stanowi sumę odsetek ustawowych od kwot : 400.000,00zł , 1.050.000,00 zł , oraz 400.000,00 zł liczoną według stanu na dzień 14 maja 2010r z uwagi na brak zapłaty w wyznaczonym terminie .

Ponadto powodowie dochodzą w związku z brakiem zapłaty całej kwoty głównej wynoszącej 1.850.000,00 zł- dalszych odsetek ustawowych liczonych od dnia 15 maja 2010r do dnia zapłaty.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany (k.73) A. S. (1) wniósł o oddalenie powództwa ewentualnie o odrzucenie pozwu w całości lub zawieszenie postępowania i o zwrot kosztów postępowania .

Przyznał iż zawarł z powodami trzy wymienione w pozwie umowy przedwstępne a także jeszcze umowę z dnia 20 kwietnia 2007r. Przyznał też ,że do zawarcia umów przyrzeczonych nie doszło pomimo iż pozwany wzywał powodów do ich zawarcia. Powodowie nie przystąpili do zawarcia umów bowiem nie otrzymali decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotowych działkach , od czego uzależnili w umowach przedwstępnych zawarcie umów przyrzeczonych.

Pozwany podał ,że wniósł do Sądu o pozbawienie tytułów wykonawczych tj. dwóch aktów notarialnych z umów przedwstępnych którym nadano na wniosek powodów klauzule wykonalności i zamierza też tak samo postąpić co do tytułu tj. aktu notarialnego z daty 21 grudnia 2007r.

Przyznał też pozwany iż powodowie wystąpili w stosunku do niego dnia 25 marca 2010r o zapłatę odsetek od zapłaconych kwot - w wysokości 299.074,00 zł , ale pozwany odmówił zapłaty z uwagi na toczące się już wówczas postępowania sądowe o pozbawienie wykonalności w/w tytułów wykonawczych.

Zaznaczył też ,że powodowie nigdy skutecznie nie odstąpili od zawartych umów przedwstępnych zatem nie mogą domagać się zapłaty odsetek , które się im należały zgodnie z treścią umów przedwstępnych w przypadku bezskutecznego upływu terminu do zawarcia umów przyrzeczonych lub doręczenia pozwanemu oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Wniosek o odrzucenie pozwu pozwany motywował toczącymi się w chwili składania tego sprzeciwu postępowaniami o pozbawienie w/w tytułów wykonawczych wykonalności.

W piśmie procesowym z dnia 6 listopada 2012r (k. 845) pozwany podniósł , że w ramach umów przedwstępnych zawartych z powodami nabył szereg nieruchomości położonych w K. wyłącznie w celu odsprzedaży ich powodom w oparciu o wcześniejsze ustalenia stron co do ich współpracy. Żądanie zwrotu zaliczek i odsetek na zasadzie art. 410 par.2 kc w zw. z art. 405 kc jest zdaniem pozwanego nieuzasadnione bowiem zaliczka dla pozwanego była mu dana na cele wydatków związanych z przyjęciem zlecenia zgodnie z którym pozwany miał dokonać zakupu działek dla siebie aby następnie je odsprzedać powodom. Ta umowa zlecenia nie została zdaniem pozwanego unieważniona jak stało się to z umowami przedwstępnymi, dlatego nie ma podstaw do zwrotu tak zaliczek jak i odsetek od zaliczek. Ponadto powodom przysługuje co najwyżej roszczenie o przeniesienie prawa własności a nie o zwrot świadczenia nienależnego. To samo stanowisko potwierdził w piśmie z dnia 19 maja 2014r (k. 1044)

Pismem z dnia 23.10.2012r – (k. 758) powodowie zmodyfikowali żądanie pozwu wnosząc o zapłatę;

- kwoty 337.359,00 zł z ustawowymi odsetkami od 14 maja 2010r ,

- kwoty 104.645,80 zł z ustawowymi odsetkami od 19 października 2012r,

- kwoty **odsetek ustawowych** liczonych w nast. sposób;

- od kwoty 1.050.000,00 zł od dnia 15 maja 2010r

- od kwoty 68.069,63 zł od dnia 6 września 2011r.

W uzasadnieniu podali ,że dnia 5 września 2011r pozwany dokonał wpłaty kwoty 400.000,00 zł (jako zwrot zaliczki z umowy przedwstępnej z dnia 6 lutego 2008r) z której powodowie zaliczają: kwotę 331.960,63 zł na poczet należności głównej tytułem zwrotu zaliczki wpłaconej przez powodów na podstawie w/w umowy ,

Kwotę 68.096,63 zł na odsetki ustawowe od kwoty należności głównej 400 tys zł z tytułu umowy z 6 lutego 2008 – od dnia 15 maja 2010r do 5 września 2011r

(478 dni zwłoki).

Tak więc do zapłaty kwoty głównej zaliczki z umowy z dnia 6 lutego 2008r pozostało jeszcze 68.096,63 zł – zasądzonej już wyrokiem SO w Krakowie z dnia 7 lutego 2012r – sygn. I C 1881/11. Dlatego niniejszym pozwem powodowie dochodzą jeszcze tylko odsetek od kwoty 68.096,63 zł od dnia 6 września 2011r do dnia a zapłaty.

Powodowie podają też ,że dnia 27 kwietnia 2012r pozwany zapłacił im kwotę 296.400,00 zł, a dnia 23 lipca 2012r dokonał wpłaty kwoty 103.600,00 zł (jako zwrotu zaliczki z umowy przedwstępnej z 21 grudnia 2007r Rep (...). Kwoty te zostały zgodnie z życzeniem pozwanego zaliczone na poczet zwrotu należności głównej . Ponieważ więc pozwany spłacił całą należność z umowy z dnia 21 grudnia 2007r – powodowie – oprócz części skapitalizowanych odsetek ustawowych za zwłokę określonej we wstępie niniejszego pisma dochodzą jeszcze zapłaty skapitalizowanych odsetek od kwoty 296.400 zł od 15 maja 2010 do 26 kwietnia 2012 i odsetek od kwoty 103.600 zł za okres od 15 maja 2010 do 22 lipca 2012r – w łącznej wysokości 104.645,80 zł.

Wyjaśniają też powodowie ,że kwota 1.050.000,00 zł

z umowy z dnia 21 kwietnia 2008r nie została zwrócona , jest objęta nakazem zapłaty z dnia 17 września 2012r w sprawie I Nc 203/12 SO w Krakowie.

Dochodzą więc powodowie z tej umowy odsetek ustawowych od w/w kwoty za okres od 15 maja 2010r do dnia a zapłaty.

Pismem z dnia 05 maja 2014r (k.922) powodowie ponownie zmodyfikowali żądanie pozwu w ten sposób ,że cofnęli żądanie zasądzenia odsetek od kwoty 68.096,63 zł liczonych od dnia 6 września 2011r jako, że żądanie w tym zakresie zostało objęte wyrokiem SO w Krakowie z dnia 7 lutego 2012r – sygn. I C 1881/11.

Na rozprawie dnia 07 lipca 2014r powodowie kolejny raz zmodyfikowali żądanie poprzez cofnięcie pozwu w zakresie odsetek od kwoty 1.050.000 zł oraz skapitalizowanych odsetek od tej kwoty (w związku z zawartą w tej kwestii ugodą w innym postępowaniu) – pismo (k. 1055)

Reasumując powodowie domagają się zapłaty :

- kwoty 145.511,05 zł z ustawowymi odsetkami od

14 maja 2010r ,

- 104.645,80 zł z ustawowymi odsetkami od

19 października 2012zł ,

Sąd ustalił :

Powodowie jako kupujący i pozwany jako sprzedający zawarli trzy notarialne umowy przedwstępne na kupno działek w K. w datach : 21 grudnia 2007r – Rep (...) (k. 36), 06 lutego 2008 – Rep (...) (k. 10) i 21 kwietnia 2008r – Rep. (...) (k. 23).

W każdej z tych umów ustalono termin zawarcia warunkowej umowy sprzedaży do dnia 20 grudnia 2008r a następnie pod warunkiem nieskorzystania przez Agencję Nieruchomości rolnych z prawa pierwokupu termin zawarcia umowy przenoszącej własność najpóźniej do

15 lutego 2009r.

Każdej z w/w umów przedwstępnych towarzyszyło notarialne przekazanie przez powodów pieniędzy dla pozwanego na poczet kupna działek- do depozytu kancelarii notarialnej w której sporządzano te umowy . Przekazali powodowie w ten sposób do depozytu kwoty ;

400.000,00 zł , 1.050.000,00 zł i 400.000,00 zł, które zgodnie z treścią protokołów przyjęcia tych kwot do depozytu miały być przelane na konto pozwanego w dniu zawarcia – podpisania umów przedwstępnych.

Dalej z treści tychże umów przedwstępnych wynika iż kwoty te w dacie zawarcia umów przedwstępnych zostały przelane na konto pozwanego i miały być przez niego zwrócone powodom w przypadku nie zawarcia warunkowej umowy sprzedaży lub umowy przenoszącej własność w terminie

7 dni od doręczenia mu wezwania do zwrotu ceny.

D.; protokoły przyjęcia do depozytu – k. 19, 33, 44 ,

treść umów przedwstępnych – k. 36, 10, 23, zeznania św. P. W. –k. 877

Do zawarcia umów przyrzeczonych nie doszło, bowiem nie ziścił się jeden z warunków od którego spełnienia powodowie uzależniali zawarcie tychże umów a mianowicie nie otrzymali oni prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy.

Listem poleconym z dnia 17 grudnia 2008r powodowie wezwali zatem pozwanego do zwrotu pobranych kwot:

400.000,00 zł , 1.050.000,00 zł , i 400.000,00 zł w terminie 7 dni . Pozwany pomimo tego wezwania odebranego dnia 6 stycznia 2009r – nie zwrócił pieniędzy.

D.: wezwanie dla pozwanego – k. 46 i 47.

Powodowie wystąpili więc do sądu o nadanie aktom notarialnym z cytowanych umów przedwstępnych klauzuli wykonalności jako ,że pozwany w przywołanych umowach poddał się w zakresie zwrotu ceny egzekucji wprost z aktu notarialnego.

Uzyskali zatem powodowie tytuły wykonawcze odpowiednio postanowieniami Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie – sygn. I Co 159/09/S z 16 marca 2009r (k.48), I Co 262/09/S z dnia 16 marca 2009r (k. 51) i I Co 261/09/S z dnia 16 marca 2009r (k. 53) .

dow: postanowienia SR – k. 48,51,53

Dnia 25 marca 2010r wystąpili powodowie z pismem do pozwanego z przedsądowym wezwaniem do zapłaty kwoty 299.074,00 zł z tytułu odsetek ustawowych od niezwróconych kwot 400.000,00 zł, 1.050.000,00 zł i 400.000,00 zł liczonych od 18 grudnia 2008r do dnia

25 marca 2010r, a które to odsetki jak podali wynoszą odpowiednio ; 62.962,00 zł , 173.150,00 zł i 62.962,00 zł.

D.; pismo do pozwanego –k. 56

Pozwany natomiast w reakcji na to działanie powodów nie godząc się na zwrot zaliczek wniósł o pozbawienie wykonalności tytułów wykonawczych tj. wspomnianych wyżej aktów notarialnych którym nadano klauzule wykonalności i w każdym przypadku uzyskał pozytywne dla siebie rozstrzygnięcie . Sądy pozbawiły wykonalności zaskarżone tytuły wykonawcze, ale z powodu nieważności notarialnych umów przedwstępnych ,a która to nieważność wynikała z tego iż warunek od którego ziszczenia się zależało zawarcie umowy przyrzeczonej tj. uzyskanie prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy był niemożliwy do spełnienia .

D. :

-wyrok SO w Krakowie w sprawach I C 466/10 odnośnie aktu not. Rep (...) z 21 kwietnia 2008r –k. 855

- wyrok SA w Krakowie I ACa 370/11 SA (zmieniający wyrok SO w Krakowie I C 864/09) – w zakresie aktu notarialnego Rep (...) z 6 lutego 2008r - k. 853,

- wyrok SO w Nowym Sączu z dnia 29.12.2011r – sygn. I C 223/10 unieważniający umowę z dnia 20 kwietnia 2007r

Powodowie w związku z tym , wobec unieważnienia umów przedwstępnych wystąpili do sądu o zasądzenie kwot przekazanych pozwanemu w ramach tychże umów (a także jeszcze i innej wcześniejszej umowy z 20 kwietnia 2007r) jako ceny nabycia działek w K. co do których nabycia nie doszło i uzyskali:

- wyrok SO w Krakowie z dnia 7 lutego 2012r – sygn. I C 1881/11 zasądzący dla nich od A. S. kwotę 68.096,63 zł z ust. odsetkami od 6 września 2011r – w której to sprawie powodowie domagali się zwrotu zaliczki 400.000,00 zł z umowy z dnia 6 lutego 2008r , w czasie której pozwany uregulował znaczną część tej należności bo wpłacił 400.000,00 zł

dow ; odpis wyroku – k. 927 – utrzymany w mocy przez Sąd Apelacyjny w sprawie I ACa1061/12 (k. 940)

- wyrok SO w Krakowie z dnia 08 maja 2012r – sygn. I C 964/10 – zasądzący dla nich od pozwanego kwotę ; 2.744.844,50 zł z odsetkami od 15 maja 2010r, kwotę 492.595,30 z odsetkami od 15 maja 2010r, kwotę 5.008,53 z odsetkami od 22 listopada 2011r , kwotę 11.359,22 zł

z odsetkami od 7 marca 2012r z umowy z dnia 20 kwietnia 2007r która nie jest objęta niniejszym pozwem

dow; odpis wyroku – k. 956,

- nakaz zapłaty w post. upominawczym z dnia 17 września 2012r – sygn. I Nc 203/12 - zasądzący dla powodów od pozwanego kwotę 1.050.000,00 zł z umowy z dnia 21 kwietnia 2008r

Dow: odpis nakazu –k. 776 .

Niniejszym pozwem domagają się odsetek od trzech zaliczek przekazanych pozwanemu w ramach trzech wymienionych w pozwie umów przedwstępnych.

Tak opisany stan faktyczny w całości prawie opiera się na dokumentach urzędowych jakimi są akty notarialne, wyroki i postanowienia sądowe i w przedstawionym zakresie jest bezsporny. Dowody z dokumentów z uwagi na ich walor dowodowy nie wymagają bliższego omówienia. Zeznania jedyne go świadka P. W. potwierdzają dane z dokumentów.

Stan prawny:

Powodowie po kilkukrotnej modyfikacji żądania (na skutek płacenia przez pozwanego określonych kwot w trakcie trwania niniejszego postępowania) domagają się jeszcze tylko odsetek od jednej z trzech wymienionych w pozwie

zaliczek przekazanych pozwanemu a mianowicie od zaliczki w wysokości 400.000,00 zł z tytułu umowy przedwstępnej z dnia 21 grudnia 2007r Rep. (...) . Co do odsetek od pozostałych dwóch zaliczek (400.000,00 zł – z umowy z dnia 06 lutego 2008 Rep (...) i 1.050.000,00 zł z umowy z dnia 21 kwietnia 2008r – Rep (...)) powodowie cofnęli żądanie wobec zapłaty tych kwot przez pozwanego lub obowiązku ich zapłaty wynikającego z innego orzeczenia sądowego - a co do którego to cofnięcia postępowanie zostało umorzone.

Pozostaje zatem wyliczenie odsetek od kwoty 400.000,00 zł.

Zaznaczyć trzeba ,że zgodnie z treścią umowy przedwstępnej której ta zaliczka dotyczy - pozwany miał zwrócić zaliczkę w terminie 7 dni od otrzymania wezwania o jej zwrot (k. 41) . Wezwanie o zwrot tej zaliczki odebrał jak twierdzą sami powodowie dnia - 6 stycznia 2009r, a więc termin płatności upłynął 13 stycznia 2009r.

Od daty 14 stycznia 2009r zatem można liczyć odsetki ustawowe a nie jak wyliczyli to powodowie od 18 grudnia 2008r.

Wyliczenie jest następujące:

- **od dnia 14 stycznia 2009** zaczynają być naliczane odsetki ustawowe od kwoty 400.000,00 zł
- **na dzień 27 kwietnia 2012r** – kwota główna plus odsetki wynosi już 570.049,80 zł – ale tego dnia pozwany wpłaca powodom kwotę 296.400,00 zł . Po jej odliczeniu od kwoty 570.049,80 zł pozostaje kwota 273.649,80 zł ,
- **na dzień 23 lipca 2012** – kwota w/w z odsetkami wynosi 282.106,03 zł – ale tego dnia pozwany dokonuje wpłaty 103.600,00 zł – więc po jej odliczeniu od długu pozostaje kwota 178.506,03 zł, od której nadal będą odsetki ustawowe , które **na dzień wyrokowania tj. 14 lipca 2014r** wraz z w/w kwotą dają kwotę 224.345,40 zł . Taką też kwotę sąd zasądził wraz z odsetkami ustawowymi właśnie od dnia wyrokowania, a ponieważ powodowie domagali się w sumie **kwoty 145.511,05 zł z ustawowymi odsetkami od 14 maja 2010r i kwoty 104.645,80 zł z ustawowymi odsetkami od 19 października 2012zł**

(czyli łącznie ponad 250.156,00 zł) – więc część żądania została oddalona.

Żądanie powodów jest uzasadnione w zasądzonej wysokości.

W sprawie jest poza sporem ,że przedmiotowe umowy przedwstępne, zostały uznane przez sądy w przytoczonych prawomocnych wyrokach za nieważne a na podstawie tych właśnie nieważnych umów pozwany otrzymał trzy zaliczki pieniężne. Stwierdzenie nieważności umów (które w swej treści są identyczne a różnią się tylko numerem działki i co do których to umów w każdym przypadku sądy przyjmowały przy stwierdzeniu ich nieważności tę samą przyczynę tj. niemożliwość spełnienia warunku od którego uzależnione było zawarcie umowy przyrzeczonej) oznacza, że świadczenie powodów z tych umów wynikające , a polegające na przekazaniu pozwanemu pieniędzy było świadczeniem nienależnym . Wobec tego pozwany winien zwrócić otrzymane pieniądze w myśl zasady art. 410 kc w zw. z art. 405 kc . Ponieważ pozwany otrzymał od powodów korzyść majątkową właśnie w postaci pieniędzy , zatem korzyść majątkową w takiej postaci winien im zwrócić – a nie jak twierdzi pozwany w postaci przeniesienia własności działek. Termin spełnienia tego świadczenia był oznaczony w umowie , zatem powodowie mają prawo domagać się zapłaty odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia w myśl zasady art. 481 w zw. z art. 476 kc . Termin od którego należy liczyć odsetki za opóźnienie to

14 stycznia 2009r tj. dzień następny po dniu w którym upłynął pozwanemu 7 dniowy termin do zapłaty liczony od daty otrzymania wezwania o zapłatę a co nastąpiło 6 stycznia 2009r. od

Zasadność tego stanowiska (co do zwrotu pieniędzy) pozwany zresztą sam już potwierdził swoją postawą zwracając powodom w trakcie tego procesu kwoty obu zaliczek po 400.000,00 zł oraz odsetki od jednej z nich – co zrobił bądź dobrowolnie bądź na mocy wyroku sądowego a co powodowie w tym procesie przyznają

(vide pisma k. 759,760, 923) . Co do zaliczki 1.050.000,00 zł zobowiązał się ją również z odsetkami zwrócić w ugodzie sądowej jaką zawarł z powodami w sprawie tut. Sądu I C2156/12 – vide odpis ugody –k. 1057.

Niezasadne jest w tej sytuacji twierdzenie pozwanego że zawarta w ramach przedmiotowych umów przedwstępnych umowa zlecenia (polegająca na obowiązku zakupu przez pozwanego działek na swe nazwisko a następnie przeniesienia ich własności na powodów) nie została unieważniona i w związku z tym pozwany nie musi zwracać ani zaliczek ani odsetek. Otóż z treści tychże umów przedwstępnych wyraźnie wynika ,że zwrot zaliczek nastąpi w przypadku nie zawarcia czy to umowy warunkowej czy finalnej – a których niezawarcie w sprawie jest faktem .Gdyby więc nawet przyjąć iż została zawarta umowa zlecenia w ramach tychże umów przedwstępnych to i tak jej treść a nawet zrealizowanie nie ma wpływu na obowiązek zwrotu zaliczek skoro jedyny warunek od którego obowiązek zwrotu pieniędzy zależał – ziścił się tzn. nie doszło do zawarcia umów sprzedaży.

Co do kosztów postępowania to sąd zgodnie z regułą art. 98 kpc zasądził od pozwanego na rzecz powodów zwrot opłaty od pozwu 16.868 zł i kosztów zastępstwa procesowego

7217 zł (w oparciu o par. 6 p. 7 Rozp. min. Spr. w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 28.09.2002r) , bowiem w chwili wnoszenia pozwu żądanie w całości było prawie w całości uzasadnione, a to , że powodowie stopniowo ograniczali żądanie wynikało tylko z tego że pozwany w trakcie postępowania zwracał im częściowo żądane kwoty.