

Sygn. akt I C 306/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2015 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Aleksandra Gawlas

Protokolant: stażysta Katarzyna Wojciechowska

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2015 r. na rozprawie sprawy

z powództwa P. R.

przeciwko A. M.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego A. M. na rzecz powoda P. R. kwotę 15 000 zł (piętnaście tysięcy złotych 00/100) z odsetkami ustawowymi od dnia 21.04.2015r. do dnia zapłaty,
2. zasądza od pozwanego A. M. na rzecz powoda P. R. kwotę 3167 zł (trzy tysiące sto sześćdziesiąt siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2400 zł (dwa tysiące czterysta złotych 00/100) tytułem kosztów zastępstwa prawnego.

I C 306/15

UZASADNIENIE

P. R. wystąpił przeciwko A. M. z powództwem o zapłatę kwoty 15.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 21.04.2014r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu.

Powód argumentował, iż w dnia 7.12.2014 r., jako kupujący, zawarł z pozwanym, jako sprzedającym, przedwstępną umowę kupna-sprzedaży zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 0,0727 ha, składającej się z działki nr (...). Strony ustaliły ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 31.03.2015 r. Przy zawieraniu umowy, powód wręczył pozwanemu, w formie gotówkowej, kwotę 15.000 zł tytułem zadatku, jednocześnie strony ustaliły, iż w przypadku niewykonania umowy przez pozwanego, zadatek zostanie zwrócony. W dniu 31.03.2015 r. nie doszło do zawarcia definitywnej umowy kupna-sprzedaży nieruchomości z przyczyn leżących po stronie pozwanego. A. M. okazał się być wyłącznie współwłaścicielem przedmiotu umowy w udziale 1/2, zaś drugi ze współwłaścicieli – syn pozwanego P. M., nie wyraził zgody na finalizację transakcji. Z uwagi na powyższe, w trybie art. 394 § 1 k.c. powód odstąpił od umowy przedwstępnej, zakreślając pozwanemu termin (do dnia 20.04.2015 r.) do zwrotu otrzymanego zadatku. Pozwany nie uczynił zadość żądaniu powoda.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Współwłaścicielami nieruchomości objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu nr (...) są: A. M. i P. M. (syn pozwanego) w udziałach po 1/2 części każdy z nich.

(dowody:

odpis zupełny księgi wieczystej – k12-16)

A. M. zamieścił ofertę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,0727 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej 180 m² na portalu internetowym www.tablica.pl. W listopadzie 2014 r. ofertą zainteresował się P. R. oraz jego małżonka J. R.. Ww. odbyli trzykrotne wizyty w domu pozwanego, celem oględzin nieruchomości będącej przedmiotem oferty sprzedaży.

(dowody:

wyjaśnienia pozwanego A. M. wraz z zapisem DVD – k39-40 i 42)

W dniu 7.12.2014 r. pomiędzy A. M., jako sprzedającym, a P. R., jako kupującym, doszło do zawarcia przedwstępnej umowy kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,0727 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej 180 m², objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu nr (...), za cenę 415.000 zł. Ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej został określony na dzień 31.03.2015 r. Na poczet ceny określonej w § 2 umowy kupujący wręczył sprzedającemu zadatek w kwocie 15.000 zł, sprzedający zaś zobowiązał się do zwrotu jego wartości kupującemu w sytuacji niewykonania umowy przez sprzedającego. W razie niewykonania umowy przez kupującego zadatek miał zachować sprzedający.

(dowody:

umowa przedwstępna kupna - sprzedaży nieruchomości – k10-12,

zeznania świadka J. R. – k32-33,

wyjaśnienia powoda P. R. wraz z zapisem DVD - k38-39 i 42)

wyjaśnienia pozwanego A. M. wraz z zapisem DVD – k39-40 i 42)

W zw. z koniecznością uruchomienia przez powoda procedury bankowej w zakresie uzyskania kredytu na zakup nieruchomości, P. R. zwrócił się do A. M. o doręczenie dokumentów określających jej status prawny. W styczniu 2015 r. pozwany poinformował powoda, iż nie jest w stanie doręczyć żądanych dokumentów, ponieważ jego syn P. M., nie wyraża zgody na finalizację transakcji.

(dowody:

zeznania świadka J. R. – k32-33,

wyjaśnienia powoda P. R. wraz z zapisem DVD - k38-39 i 42,

wyjaśnienia pozwanego A. M. wraz z zapisem DVD – k39-40 i 42)

W okresie od stycznia 2015 r. od kwietnia 2015 r. powód telefonicznie kontaktował się z pozwanym, w celu uzyskania informacji w przedmiocie możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej. Na przełomie marca i kwietnia 2015 r. doszło do przypadkowego spotkania pozwanego oraz powoda i jego małżonki w barze w S.. Podczas rozmowy, pozwany oświadczył, iż nie osiągnął porozumienia z synem co do sprzedaży domu. W kwietniu 2015 r., podczas telefonicznej rozmowy z powodem, pozwany oświadczył, iż P. M. nie wyraża zgody na sprzedaż nieruchomości, brak też jakichkolwiek perspektyw na osiągnięcie konsensusu z ww. , albowiem pozwany nie może skontaktować się z synem w miejscu jego pracy, jak również nie zna jego aktualnego miejsca zamieszkania.

(dowody:

wyjaśnienia powoda P. R. wraz z zapisem DVD - k38-39 i 42,

wyjaśnienia pozwanego A. M. wraz z zapisem DVD – k39-40 i 42 ,

biling rozmów – załącznik do akt)

W piśmie z dnia 13.04.2015r. P. R. oświadczył, iż odstępuje od umowy przedwstępnej zawartej dnia 7.12.2014r., z uwagi na brak jej realizacji, w umówionym terminie, przez pozwanego. Pismo zostało doręczone pozwanemu w dniu 17.04.2015 r.

(dowody:

oświadczenie z dnia 13.03.2015r. – k17,

dowód doręczenia – k19)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało uwzględnić.

Roszczenie powoda swoją podstawę znajduje w treści art. 394 § 1 k.c., wedle którego, w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

W niniejszej sprawie bezspornym jest, iż dnia 07.12.2014 r. pomiędzy stronami doszło do zawarcia przedwstępnej umowy kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,0727 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej 180 m², objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu nr (...) oraz, że w związku z zawarciem umowy powód przekazał pozwanemu zadatek w kwocie 15.000 zł. Poza sporem pomiędzy stronami pozostawała również okoliczność, że współwłaściciel ww. nieruchomości P. M. nie wyraził zgody na jej sprzedaż, czym uniemożliwił finalizację transakcji.

Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe wykazało, iż od momentu zawarcia umowy przedwstępnej, zarówno powód, jak i pozwany wyrażali wolę zawarcia umowy przyrzeczonej. Na powyższe wskazują tak zeznania stron, jak i złożone do akt sprawy bilingi rozmów, z których wynika, iż P. R. kontaktował się telefonicznie z pozwanym w celu uzyskania informacji o aktualnym stanowisku P. M. w sprawie sprzedaży domu. Przesłuchiwany na rozprawie w dniu 4.12.2015 r. pozwany oświadczył, iż przeszkodą w sfinalizowaniu transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości był brak zgody współwłaściciela nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) – P. M., w dalszej zaś kolejności, iż nie jest mu znane bieżące stanowisko syna w rzeczonyj materii, albowiem pozwany nie zna aktualnego miejsca zamieszkania P. M., jak również nie jest w stanie nawiązać z nim kontaktu w inny sposób (w miejscu pracy). Z powyższego, ponad wszelką wątpliwość wynika, że niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 k.c. nie nastąpiło przez kupującego (powoda), albowiem nie miał on żadnego wpływu na wewnętrzne relacje panujące pomiędzy A. M. a jego synem P. M. (współwłaścicielami nieruchomości). W tym kontekście nie ma znaczenia, czy faktyczny sprzeciw wobec realizacji transakcji zgłosił sam pozwany, czy też inny podmiot występujący po stronie sprzedającego (współwłaściciel sprzedawanej nieruchomości). Z punktu widzenia zasadności udzielenia powodowi ochrony prawnej istotne jest, która strona nie wykonała umowy przedwstępnej (tj. uchyliła się od zawarcia tej umowy lub mimo woli jej zawarcia nie mogła jej sfinalizować z uwagi na przeszkody natury prawnej lub faktycznej). Ponieważ A. M. miał świadomość, iż nie jest jedynym właścicielem nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) (a więc wyłącznie legitymowanym do rozporządzenia nią), ciążył na nim obowiązek ustalenia wspólnego stanowiska z P. M., aprobującego mającą się odbyć transakcję.

Po bezskutecznym upływie zastrzeżonego w umowie z dnia 7.12.2014r. terminu zawarcia umowy przyrzeczonej (31.03.2015), w skierowanym do A. M. piśmie z dnia 13.04.2015 r. (doręczonym pozwanemu w dniu 17.04.2015 r.) P. R. zasadnie wobec tego oświadczył, iż odstępuje od umowy przedwstępnej. Jednocześnie po stronie powoda zaktualizowało się roszczenie o zwrot uiszczanego zadatku, które pozwany winien był spełnić. Zważy należy, iż umowa z dnia 7.12.2014 r. sygnowana przez P. R. i A. M. w § 3 ust. 2 wprost przewidywała, iż w przypadku niewykonania umowy przez sprzedającego, ten zwróci kupującemu zadatek.

Co istotne, nawet gdyby przyjąć, iż niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, to na pozwanym w dalszym ciągu ciążyłby obowiązek zwrotu na rzecz powoda równowartości uiszczanego przez tego ostatniego zachowku. Zgodnie bowiem z art. 394 § 3 k.c., gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada.

Mając powyższe na uwadze, sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.

Odsetki ustawowe zasadzono na podstawie art. 481 § 1 k.c. od dnia 21.04.2015r., a więc dnia następującego po upływie zakreślonego pozwanemu, w piśmie z dnia 13.04.2015 r., terminu do spełnienia żądania powoda.

Orzeczenie o kosztach uzasadnia art. 98 k.p.c. w zw. z: art. 13 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010 Nr 90, poz. 594) – 750 zł, art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2006r. Nr 225, poz. 1635) – 17 zł oraz § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2002r. Nr 163, poz.1348) – 2.400 zł.