

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 września 2013 r.

**Sąd Okręgowy w Łomży Wydział I Cywilny**

**w składzie :**

**Przewodniczący : Janusz Wyszyński**

**SĘDZIOWIE : Włodzimierz Wójcicki**

**Andrzej Kordowski / spr/**

**Protokolant : Beata Jagielska**

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2013r. w Łomży

sprawy z powództwa B. K. i S. K.

przeciwko S. C. i T. C.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Łomży

z dnia 28 grudnia 2012r. w sprawie I C 355/11

1. apelację oddala;

2. zasądza od pozwanych S. C. i T. C. na rzecz powodów B. K. i S. K. kwotę 1.200 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

I Ca 64/13

## UZASADNIENIE

Powodowie B. K. i S. K. wnieśli o zasądzenie od pozwanych S. C. i T. C. kwoty 46.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnianiu pozwu powodowie wskazali, iż w dniu 16.01.2009r. zawarli z pozwanymi „umowę zadatku”, dotyczącą sprzedaży przez pozwanych działki rekreacyjnej o pow. 10 a, poł. we wsi S., za kwotę 54.000zł. Przy zawarciu umowy powodowie zapłacili pozwanym kwotę 20.000zł tytułem zadatku, a następnie kwoty 5.000zł i 1.000zł na poczet ceny nabycia przedmiotowej nieruchomości. Strony w umowie ustaliły, iż umowa przeniesienia własności nieruchomości zostanie zawarta w formie aktu notarialnego po stwierdzeniu posiadania praw własności przez osoby sprzedające oraz stwierdzeniu, że obiekt jest wolny od zadłużeń w ciągu miesiąca od daty dokonania zadatku. Strony termin zawarcia umowy określiły na czerwiec 2009r. Do dnia wniesienia pozwu pozwani nie przedstawili powodom dokumentów przedmiotowej nieruchomości oraz nie wskazali terminu sporządzenia umowy przeniesienia własności. W tym stanie rzeczy powodowie pismem z dnia 29.03.2010r. odstąpili od umowy i zażądali zwrotu zapłaconych pozwanym pieniędzy, których pozwani nie zwrócili.

Pozwani S. C. i T. C. nie uznali powództwa wnosząc o jego oddalenie oraz o zasądzenie kosztów procesu w twierdząc, iż do zawarcia umowy nie doszło z winy powodów, zatem zachodziły podstawy do zatrzymania zadatku.

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2012r. Sąd Rejonowy w Łomży zasądził solidarnie od pozwanych S. C. i T. C. na rzecz powodów B. K. i S. K. kwotę 40.000zł (czterdzieści tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 28.07.2011r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił oraz rozstrzygnął w zakresie kosztów procesu.

W uzasadnieniu orzeczenia ustalił, że pozwani S. C. i T. C. są właścicielami działki gruntu, położonej we wsi S. gm. P., oznaczonej numerem (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Piszku prowadzona jest księga wieczysta (...).

W dniu 16.01.2009r. powodowie B. K. i S. K. zawarli z pozwanymi S. C. i T. C. przedwstępną umowę sprzedaży nazwaną „umową zadatku”, której przedmiotem była działka gruntu, położona we wsi S. gm. P., o pow. 10 arów. Strony ustaliły wartość transakcji na kwotę 54.000zł, płatną w całości w trakcie zawarcia aktu notarialnego. Termin zawarcia aktu notarialnego strony ustaliły na czerwiec 2009r., po stwierdzeniu posiadania praw własności przez osoby sprzedające oraz stwierdzeniu, że obiekt sprzedaży jest wolny od zadłużeń. Zgodnie z §4 umowy powodowie zapłacili pozwany zadatek w kwocie 20.000zł. Przed zawarciem przedmiotowej umowy powodowie nie oglądali spornej działki gruntu. Po raz pierwszy udali się na nią w kwietniu 2009r. W okresie letnim przebywali na niej kilkakrotnie. W czerwcu 2009r. nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej działki gruntu. Pozwani od dnia zawarcia umowy przedwstępnej do czerwca 2009r. nie ubiegali się w Starostwie Powiatowym w P. o wydanie aktualnego wypisu z rejestru gruntów oraz nie pobierali odpisu księgi wieczystej. Nie zaproponowali również powodom terminu zawarcia aktu notarialnego oraz osoby notariusza, przed którym miało dojść do zawarcia tej umowy. Powyższych czynności nie wykonali również do dnia 29.03.2010r. Z tego też powodu w dniu 29.03.2010r. powódka B. K. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od przedmiotowej umowy przedwstępnej, wnosząc jednocześnie o zwrot wpłaconych kwot na poczet ceny nabycia przedmiotowej nieruchomości. Pozwani pismem z dnia 17.06.2010r. odmówili zwrotu żądanych kwot podnosząc, iż nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży z winy pozwanych, którzy zwlekali z zapłatą ceny nabycia ze względu na brak środków. W dniu 2.07.2010r. powódka B. K. złożyła wniosek o wezwanie pozwanych do próby ugodowej. Do zawarcia ugody pomiędzy stronami jednakże nie doszło. Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd I instancji podał, że zgodnie z art. 389§1 kc umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

W ocenie Sądu Rejonowego w dniu 16.01.2009r. doszło do zawarcia pomiędzy stronami umowy przedwstępnej sprzedaży przez pozwanych na rzecz powodów działki gruntu, położonej we wsi S. gm. P. o pow. 10 arów. Pomimo tego, iż umowa ta została określona przez strony jako „umowa zadatku” spełnia ona wszelkie wymogi umowy przedwstępnej przewidziane w art. 389 kc, albowiem określała istotne postanowienia umowy przyrzeczonej- umowy sprzedaży tj. przedmiot umowy, zawierało zobowiązanie pozwanych przeniesienia własności, cenę nabycia ustaloną na kwotę 54.000zł oraz termin, w ciągu którego miała być zawarta umowa przyrzeczona – czerwiec 2009r. Do jej zawarcia nie była wymagana żadna forma szczególna, ani pod rygorem nieważności, ani dla celów dowodowych. Ponadto zadatek stanowił jedynie zastrzeżenie umowne, stanowiące formę zabezpieczenia roszczeń z tytułu umowy przedwstępnej. Istotą zaś umowy przedwstępnej jest zobowiązanie się stron do zawarcia w przyszłości określonej umowy. Na podstawie przedmiotowej umowy strony ustaliły, iż akt notarialny zostanie sporządzony po stwierdzeniu posiadania praw własności przez osoby sprzedające oraz stwierdzeniu, że obiekt jest wolny od zadłużeń. Na poczet ceny nabycia powodowie zapłacili pozwany zadatek w kwocie 20.000 zł.

Zgodnie z art. 394§1 kc 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.

Strony nie kwestionowały faktu zapłaty przez powodów na rzecz pozwanych zadatku w kwocie 20.000zł oraz terminu zawarcia aktu notarialnego do czerwca 2009r. Poza sporem pozostaje również fakt, iż nie doszło do zawarcia pomiędzy

stronami umowy sprzedaży przedmiotowej działki gruntu, natomiast kwestię sporną stanowiło ustalenie z czyjej winy nie doszło do zawarcia tej umowy.

Zgodnie z zapisem §3 przedmiotowej umowy akt notarialny miał być sporządzony po stwierdzeniu posiadania praw własności przez pozwanych jako sprzedających oraz stwierdzeniu, że obiekt sprzedaży jest wolny od zadłużeń.

Z powyższego zapisu umowy zatem wynika, iż to na pozwanych jako sprzedających ciążył obowiązek skompletowania dokumentów niezbędnych do zawarcia aktu notarialnego. Z tego też powodu nie została od razu zawarta umowa sprzedaży. W przeciwnym wypadku, gdyby rzeczywiście pozwani posiadali niezbędny komplet dokumentów nie stało na przeszkodzie aby zawrzeć taką umowę. Umowę przedwstępną zaś zazwyczaj zawiera się w sytuacji gdy istnieją przeszkody faktyczne (np. gdy kupujący ubiega się o kredyt) lub przeszkody prawne (np. brak wszystkich wymaganych dokumentów), które uniemożliwiają bądź utrudniają w danej chwili zawarcie umowy właściwej. Daje ona zatem czas na usunięcie przeszkód do zawarcia umowy ostatecznej. W niniejszym przypadku, jak wynika wprost z zapisu §3 przedmiotowej umowy właśnie brak wymaganych dokumentów do zawarcia umowy w formie przewidzianej prawem był powodem zawarcia umowy przedwstępnej.

Powodowie złożyli do akt sprawy faktury VAT z 2009r. oraz potwierdzenia wpłat gotówkowych na konto bankowe (k.-106) na potwierdzenie swojej sytuacji finansowej. Z powyższych dokumentów wynika, iż powodowie nie mieli problemów finansowych, gdyż firma powoda przynosiła dochody. Zatem zarzut pozwanych, iż ze względu na brak środków na cenę nabycia powodowie nie dążyli do zawarcia umowy sprzedaży jest chybiony. Poza tym pozwany podczas przesłuchania w charakterze strony zeznał, iż „nie mogę powiedzieć, że pozwani nie mieli pieniędzy na zapłacenie za działkę”(k.-118). A skoro tak, to zdaniem Sądu Rejonowego brak było racjonalnych przyczyn, z powodu których to powodowie mieliby uchylać się od zawarcia umowy sprzedaży. Tym bardziej, iż, jak sami przyznali pozwani, powodowie interesowali się sporną działką, bardzo się im podobała, przyjeżdżali na nią, przywozili nawet swoich znajomych, nocowali na niej w namiotach, a powód kosił trawę. Zatem powyższe zachowania powodów świadczą o tym, iż byli zainteresowani nabyciem jej własności i nawet zachowywali się tak jakby byli już jej właścicielami. Ponadto powodowie zapłacili pozwanym dość wysoki zadatek, stanowiący prawie połowę ustalonej ceny nabycia. W praktyce kontraktowej zaś zazwyczaj kupujący, który zdecydowany jest w 100% na zakup wybranej nieruchomości zabezpieczenia się wysokim zadatkiem przed wycofaniem się sprzedającego z transakcji. Natomiast w przypadku gdy kupujący obawia się, że z jego winy może nie dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, zazwyczaj płaci jedynie zaliczkę, która nie powoduje takich skutków prawnych jak w przypadku zadatku.

Powodowie złożyli do akt sprawy także zaświadczenie Starostwa Powiatowego w P. z dnia 16.10.2012r., z którego wynika, iż pozwani od dnia zawarcia umowy przedwstępnej do czerwca 2009r. nie ubiegali się w Starostwie Powiatowym w P. o wydanie aktualnego wypisu z rejestru gruntów, a także informację Wydziału Ksiąg Wieczystych SR w Piszcu z dnia 10.08.2012r. z której wynika, iż pozwani w powyższym okresie nie pobierali także odpisu księgi wieczystej. Pozwani ponadto przyznali, iż nie zaproponowali również powodom konkretnego terminu zawarcia aktu notarialnego oraz notariusza, przed którym miało dojść do zawarcia tej umowy. Powyższych czynności nie wykonali również do dnia 29.03.2010r. Ze względu na przedłużające się odwołanie zawarcia umowy sprzedaży co doprowadziło do utraty zaufania do pozwanych a także rozwiązanie współpracy na prowadzenie przez pozwaną dokumentacji rachunkowej firmy (...) powodowie zdecydowali odstąpić od przedmiotowej umowy przedwstępnej.

Zatem biorąc powyższe pod uwagę w ocenie Sądu to pozwani S. C. i T. C. nie dopełnili obowiązku wynikającego z §3 przedmiotowej umowy z dnia 16.01.2009r. i przed upływem terminu do zawarcia aktu notarialnego nie zgromadzili dokumentów stwierdzających posiadanie praw własności do przedmiotowej nieruchomości oraz, że jest ona wolna od zadłużeń. Skoro zaniechali powyższego obowiązku spowodowali powstanie skutków prawnych zadatku, określonych w art. 394 kc, polegające przede wszystkim na prawie odstąpienia od umowy oraz powstania roszczenia o zwrot zadatku w podwójnej wysokości. Powodowie skorzystali z uprawnień wynikających z art. 394§1 kc i odstąpili od przedmiotowej umowy przedwstępnej z dnia 16.01.2009r. tym samym powstał kolejny skutek zastrzeżenia zadatku w postaci roszczenia o zwrot zadatku w podwójnej wysokości tj. w kwocie 40.000zł.

Powodowie dochodzili także kwoty 1.000 zł, zapłaconej pozwanym na poczet dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy ostatecznej. Jak zeznali podczas przesłuchania w charakterze stron w miesiącu lutym 2009r., kiedy powód przyniósł pozwanym dokumenty księgowe do rozliczenia pozwany poprosił o 1.000zł na dokumenty przedmiotowej działki. Powód akurat miał taką kwotę przy sobie więc przekazał ją pozwanemu. Nie pobrał jednakże żadnego pokwitowania.

Pozwani zaprzeczyli aby otrzymali od pozwanego kwotę 1.000 zł.

Powodowie nie złożyli żadnych dowodów potwierdzających fakt przekazania pozwanym kwoty 1.000 zł. Zatem wobec zaprzeczenia przez pozwanych aby powyższy fakt miał miejsce to na powodach ciążył obowiązek udowodnienia zasadności swoich twierdzeń w tym zakresie. Skoro więc nie złożyli żadnego dowodu, w ocenie Sądu nie udowodnili faktu przekazania pozwanym kwoty 1.000 zł.

Z tego też względu powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Powodowie żądali również kwoty 5.000 zł, zapłaconej pozwanym, za pośrednictwem ich pracownika M. B. na poczet ceny nabycia przedmiotowej działki gruntu.

Podczas przesłuchania w charakterze strony powódka zeznała, iż na przełomie miesiąca czerwca – lipca 2009r., we środę, w godzinach rannych otrzymała od pozwanej telefon z prośbą o przekazanie kwoty 5.000 zł, gdyż zamierza ogrodzić swoją działkę w Ż.. Tego dnia mieli zamiar oglądać nowe meble w sklepach. W tym celu umówieni byli z koleżanką M. K.. Razem z nią pojechali do banku, gdzie powód wypłacił kwotę 10.000 zł. Następnie pojechali do biura pozwanych, gdzie miała czekać pozwana. Powodowie weszli do środka, jednakże pozwanej nie było. O. im jej pracownica M. B., która była uprzedzona o sprawie i której przekazali kwotę 5.000zł. Nie pobrali jednakże od niej żadnego pokwitowania. Powódka z samochodu zadzwoniła do pozwanej potwierdzić fakt przekazania pieniędzy o czym pozwana została już poinformowana przez M. B. Pozwani zaprzeczyli aby otrzymali od powodów kwotę 5.000 zł.

Świadek M. B., która miała przyjąć od powodów powyższą kwotę również nie potwierdziła powyższego faktu. Zeznała, iż nie odbierała od powódki żadnych pieniędzy oraz kwoty 5.000 zł Świadek M. K. natomiast zeznała, iż w lipcu 2009r. powodowie przyjechali do niej żeby razem zrobić zakupy. W jej obecności otrzymali telefon z prośbą o zapłatę 5.000zł na poczet działki. Powód pojechał do banku, przyszedł z kwotą 10.000zł. Odliczyli kwotę 5.000zł, z którą powódka poszła do mieszkania pozwanych. Wróciła bez tych pieniędzy. Powiedziała, że pozwanej nie było w domu, że była jej pracownica, której przekazała pieniądze. Po jej sugestii powódka wykonała telefon do pozwanej informując, że przekazała pieniądze dla pracownicy. W ocenie Sądu wobec braku pokwitowania przekazania przez powodów kwoty 5.000zł M. B. niezbędne było udowodnienie przez nich, za pomocą innych środków dowodowych powyższego faktu. Bowiem nie jest rzeczą Sądu zarządzanie dochodzenia w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 kpc). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa bowiem na stronach (art. 3 kpc) a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 kpc) spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (art. 6 kc).

Zdaniem Sądu zeznań przesłuchanych na tą okoliczność świadków nie można uznać za wiarygodne.

Nie ulega wątpliwości, iż żaden ze świadków nie był obecny przy spornej czynności. Wobec rozbieżności i sprzeczności treści zeznań powyższych świadków z zeznaniami powodów przesłuchanych w charakterze stron, co do samego faktu przekazania pieniędzy oraz osób, które miały tę kwotę przekazać oraz odebrać, zdaniem Sądu nie mogą one stanowić wiarygodnego, nie budzącego żadnej wątpliwości dowodu, stanowiącego podstawę do dokonania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Dlatego też w ocenie Sądu I instancji należy uznać, iż powodowie nie udowodnili ponad wszelką wątpliwość, iż zapłacili pozwanym kwotę 5.000zł na poczet ceny nabycia spornej działki gruntu. Z tego też względu powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Mając zatem powyższe na uwadze Sąd na podstawie art. 394 §1 kc orzekł jak w sentencji.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481§1 i 2 kpc, zasądając je od dnia doręczenia pozwanym odpisu pozwu.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 100 kpc i § 6 pkt. 6 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. Nr 163, poz.1348 ze zm.).

Apelację od wyroku złożył pełnomocnik pozwanych zaskarżając go w pkt I, III i IV, zarzucając mu :

- naruszenie przepisów prawa procesowego, w szczególności art. 233§1kpc poprzez wydanie orzeczenia bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i dowolną ocenę poszczególnych dowodów, a także art. 328§2kpc przez niewłaściwe uzasadnienie zaskarżonego wyroku przez wyrывkową ocenę poszczególnych dowodów bez ich oceny w powiązaniu z innymi dowodami, a więc brak całościowej oceny zebranego materiału dowodowego;

- sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego przez przyjęcie, że do braku zawarcia umowy sprzedaży działki doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanych, podczas, gdy całościowa i prawidłowa ocena zebranego materiału dowodowego prowadzi do wniosku, iż do zawarcia umowy notarialnej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powodów.

Wskazując na powyższe pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu za obie instancje.

### ***Sąd Okręgowy zważył co następuje.***

Apelacja jest niezasadna. Sąd I instancji w sposób prawidłowy dokonał oceny stanu faktycznego, którą sąd odwoławczy przyjął za własny. Również dokonana ocena prawna nie budzi żadnych wątpliwości, a uzasadnienie orzeczenia w pełni spełnia wymagania, o których jest mowa w art. 328§1kpc.

Sąd Okręgowy w Łomży, po uzupełnieniu postępowania dowodowego w postaci przesłuchania stron w trybie art. 299-304kpc, uznał, że do niewykonania umowy doszło z przyczyn leżących jedynie po stronie pozwanych. Z treści umowy z dnia 16 stycznia 2009 r., którą sąd I instancji prawidłowo uznał, że jest to przedwstępna umowa sprzedaży, wynikały obowiązki leżące po stronie zbywców, a mianowicie zobowiązani byli oni do stwierdzenia posiadania praw do przedmiotowej nieruchomości oraz wskazania, że obiekt sprzedaży jest wolny od zadłużeń. Nie można za wiarygodne uznać twierdzeń strony pozwanej, iż w chwili podpisywania umowy zadatku z dnia 16.01.2009r. okazywali oni akt notarialny oraz inne dokumenty potrzebne do zawarcia umowy przyrzeczonej. Gdyby w rzeczywistości taka sytuacja miała miejsce, wówczas przedmiot sprzedaży zostałby dokładnie określony w par. 1 przedmiotowej umowy, tym bardziej, że pozwani zajmują się zawodowo prowadzeniem biura rachunkowego, w związku z tym znana im jest procedura i forma tego typu transakcji. Nie znajdują odzwierciedlenia w materiale dowodowym zebranym w sprawie okoliczności wskazywane przez stronę pozwaną, że powodowie w latach 2009-2010 mieli problemy finansowe, co byłoby faktyczną przyczyną niewykonania umowy. Zestawienia finansowe zaprzeczają tym twierdzeniem. Nie można zatem mówić o naruszeniu przez sąd I instancji przepisów postępowania – art. 233§1kpc poprzez dowolną ocenę dowodów. Sąd Rejonowy w sposób jasny i czytelny wskazał, na jakich dowodach oparł swoje rozstrzygnięcie, którym dowodom dał wiarygodność, a którym tego waloru odmówił. Przeprowadził czytelny wywód prawny w uzasadnieniu orzeczenia, również w sposób właściwy dokonał wykładni art. 394§1kc. Argumentacja zawarta w uzasadnieniu apelacji stanowi zatem polemikę ze stanowiskiem sądu I instancji i nie wskazuje na żadne wiarygodne okoliczności, mogące skutkować zmianą zaskarżonego orzeczenia

Pozwani w piśmie z dnia 26.08.2013r. podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia wynikającego z treści art. 390§3kc. Wynika z niego, iż roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Tak określony początek biegu przedawnienia odnosi się również do roszczeń

odszkodowawczych, w tym wynikających z zastrzeżenia zadatku i kary umownej, niezależnie od terminów ich wymagalności. W przedmiotowej sprawie termin zawarcia umowy przyrzeczonej został określony na czerwiec 2009r., wobec tego należało uznać, że upłynął w dniu 30 czerwca 2009r. Jednakże jak wynika z akt I Co 1497/10 Sądu Rejonowego w Łomży i dowodu nadania przesyłki pocztowej / k-218 akt/ powodowie złożyli sprawę o wezwanie do próby ugodowej w dniu 29 czerwca 2010r. co spowodowało przerwanie biegu przedawnienia.

Biorąc powyższe okoliczności pod uwagę, Sąd Okręgowy w Łomży na podstawie art. 385 kpc apelację oddalił i zasądził od strony przegrywającej koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1.200 zł.