

Sygn. akt I C 395/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2024 r.

Sąd Rejonowy w Koninie I Wydział Cywilny

Przewodniczący: sędzia Karol Dryjański

Protokolant: St. Sekr. Sąd. Monika Pirańska

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2024 r. w Koninie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. G.

przeciwko P. M.

o zapłatę

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) z tytułu zwrotu kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

sędzia Karol Dryjański

Sygn. akt I C 395/22

UZASADNIENIE

P. G. wniósł o zasądzenie od P. M. kwoty 43.326 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 31.03.2020 r. do dnia zapłaty. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powód podniósł, że w dniu 21.12.2019 r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży:

- 1) udziałów wnoszących 1/6 w prawie własności nieruchomości położonych w K. oznaczonych numerami geodezyjnymi (...), dla których prowadzona jest księga wieczysta (...),
- 2) prawa własności nieruchomości położonej w K. oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...),
- 3) prawa własności nieruchomości położonej w K. oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Łączna cenę ustalono na 297.857,07 zł.

Powód jako kupujący wpłacił pozwanemu przy zawarciu umowy przedwstępnej zadatek w kwocie 21.662,64 zł.

Zdaniem powoda strony już przed zawarciem umowy przedwstępnej ustaliły, że do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej pozwany ureguluje kwestię zlokalizowanych na jego nieruchomościach garaży w liczbie około 70

należących do osób trzecich. Pozwany wiedział, że powoda interesuje jedynie nabycie nieruchomości wolnych od praw i roszczeń osób trzecich.

Termin zawarcia umowy przyrzeczonej ustalono pierwotnie na 20.01.2020 r., a następnie na 29.02.2020 r. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, gdyż pozwany nie przedłożył powodowi dokumentacji niezbędnej dla określenia sytuacji prawnej i faktycznej przedmiotowych nieruchomości. Ponadto okazało się, że w przypadku działki (...) pozwany nie jest jej jedynym właścicielem, a jego udział wynosi jedynie 1/6.

W konsekwencji powód w dniu 05.03.2020 r. złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej i zażądał od pozwanego zwrotu zadatku.

W niniejszej sprawie powód dochodził od pozwanego zadatku w podwójnej wysokości.

W odpowiedzi pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany zaprzeczył jakoby zawierając przedmiotową umowę przedwstępną zobowiązał się do usunięcia blaszanych garaży zlokalizowanych na objętych tą umową działkach.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Nieruchomości położone w K., obręb N., oznaczone numerami geodezyjnymi (...) są objęte prowadzoną przez Sąd Rejonowy w K. księgą wieczystą (...).

Prawo własności wskazanych wyżej nieruchomości przysługuje w 5/6 części J. M. i w 1/6 części P. M..

W dziale III księgi wieczystej wpisane jest prawo służebności gruntowej pod warunkiem rozwiązującym uzyskania alternatywnego dostępu do drogi publicznej, polegające na przejeździe i przechodzie po działkach o numerach (...), które to działki gruntu wraz z innymi nieruchomościami łączą nieruchomość gruntową nr (...) z drogą publiczną (ulica (...)) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w K., obręb N..

Nieruchomość położona w K., obręb N., oznaczona numerem geodezyjnym (...) jest objęta prowadzoną przez Sąd Rejonowy w K. księgą wieczystą (...).

Prawo własności wskazanej wyżej nieruchomości przysługuje P. M..

Nieruchomość położona w K., obręb N., oznaczona numerem geodezyjnym (...) jest objęta prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Koninie księgą wieczystą (...).

Prawo własności wskazanej wyżej nieruchomości przysługuje J. M. w 5/6 części i P. M. w 1/6 części.

W dziale III księgi wieczystej wpisane jest prawo służebności gruntowej pod warunkiem rozwiązującym uzyskania alternatywnego dostępu do drogi publicznej, polegające na przejeździe i przechodzie po działce o numerze (...), która to działka gruntu wraz z innymi nieruchomościami łączą nieruchomość gruntową nr (...) z drogą publiczną (ulica (...)) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w K., obręb N..

dowód: bezsporne

W dniu 21.12.2019 r. P. M. i P. G. zawarli w zwykłej formie pisemnej umowę przedwstępną kupna sprzedaży nieruchomości.

W § 2 umowy strony ustaliły, że pozwany sprzeda powodowi:

- a) udział wynoszący 1/6 w nieruchomościach oznaczonych numerami (...) i (...), dla których jest prowadzona księga wieczysta (...),
- b) nieruchomość nr (...) objętą księgą wieczystą (...),
- c) nieruchomość nr (...) objętą księgą wieczystą (...).

Nabycie przedmiotowych nieruchomości przez powoda miało nastąpić do 20.01.2020 r.

W § 3 umowy ustalono cenę nieruchomości na 297.857,07 zł, w tym:

- a) za udział wynoszący 1/6 w nieruchomości (...) – 32.948,09 zł,
- b) za udział wynoszący 1/6 w nieruchomości (...) – 17.480,50 zł,
- c) za nieruchomość (...) – 187.518,05 zł,
- d) za nieruchomość (...) – 59.910,43 zł.

W § 4 umowy wskazano, że powód wpłaca pozwanemu zadatek w wysokości 21.662,64 zł. Strony postanowiły, że w przypadku nie wywiązania się z umowy przez powoda pozwany ma prawo zatrzymać wpłacony zadatek, a w przypadku nie wywiązania się z umowy przez pozwanego powodowi przysługuje zwrot zadatku w podwójnej wysokości.

Przy zawarciu umowy przedwstępnej powód znał stan faktyczny istniejący na działkach objętych umową. Na działkach znajdowały się wówczas garaże, z których korzystały osoby trzecie.

Ponadto w dniu 21.12.2019 r. powód zawarł umowę przedwstępną z matką pozwanego J. M., której przysługuje udział wynoszący 5/6 w prawie własności nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...). Sprzedaż powodowi tych udziałów miała nastąpić do 20.01.2020 r. Powód wpłacił J. M. zadatek w kwocie 18.337,36 zł.

dowód: umowy przedwstępne k. 10 – 11, 12 – 13, 133 – 134, zeznania P. G. k. 166, K. M. k. 199 – 202, P. M. k. 228 – 231, 239

W dniu 20.01.2020 r. strony zmieniły umowę przedwstępną w ten sposób, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej oznaczono do 29.02.2020 r.

Strony oświadczyły, że zmiana terminu zawarcia umowy przyrzeczonej została dokonana na prośbę powoda w celu umożliwienia mu realizacji jego zamierzeń inwestycyjnych i innych ustaleń związanych z nabyciem nieruchomości, co ma doprowadzić po jego stronie do wykonania umowy przedwstępnej.

Ponadto w dniu 20.01.2020 r. miało dojść do zawarcia umowy sprzedaży na rzecz powoda przez J. M. udziałów wynoszących 5/6 w prawie własności nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...).

Do zawarcia umowy nie doszło, gdyż powód oświadczył, że na tych nieruchomościach znajdują się blaszane garaże w liczbie około 70, które stanowią samowole budowlaną, co uniemożliwia mu podpisanie umowy przyrzeczonej na warunkach określonych w umowie przedwstępnej, którą zawarł z J. M. w dniu 21.12.2019 r.

dowód: zmiana umowy k. 14, 135, akt notarialny k. 15 – 16, zeznania P. G. k. 166, M. S. k. 193 – 197, K. M. k. 199 – 202, P. M. k. 228 – 231, 239

W piśmie z dnia 27.01.2020 r. powód oświadczył pozwanemu, że jest zainteresowany zakupem przedmiotowych nieruchomości, jednak zastrzega, że warunkiem niezbędnym jest to, że nie mogą być obciążone prawami bądź roszczeniami osób trzecich.

Powód zażądał przedstawienia do 15.02.2020 r. pełnej dokumentacji dotyczącej wszystkich garaży posadowionych na nieruchomościach będących przedmiotem umowy przedwstępnej, a w szczególności wskazania wszystkich najemców, użytkowników i adresów tych osób oraz wskazania do kiedy mają prawo użytkować, najmować bądź w inny sposób korzystać z przedmiotowych nieruchomości, czy umowy były zawierane na czas określony, czy nieokreślony, a także wszystkich umów z właścicielami garaży.

Pismo doręczono pozwanemu 13.02.2020 r.

dowód: pismo z dnia 27.01.2020 r. k. 76 – 79, potwierdzenie nadania i odbioru k. 80

W dniu 06.02.2020 r. J. M. udzieliła pozwanemu pełnomocnictwa do sprzedaży w jej imieniu jej udziału we współwłasności nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...).

dowód: pełnomocnictwo k. 140 – 142

W dniu 28.02.2020 r. powód i pozwany stawili się przed notariuszem P. Ł. w związku z zawarciem umowy przyrzeczonej.

Pozwany oświadczył, że ma wolę zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast powód oświadczył, że zawierając umowę przedwstępną, porozumienie i zmianę umowy przedwstępnej miał zamiar zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości i udziałów w przedmiotowej nieruchomości, jednakże brak w jego ocenie jakichkolwiek działań ze strony sprzedającego zmierzających do usunięcia z nieruchomości znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości około 70 blaszanych garaży, niezwiązanych trwale z gruntem stanowiących według jego wiedzy własność najemców części przedmiotowej nieruchomości oraz nie dojście do zawarcia umowy sprzedaży pozostałych udziałów w nieruchomości należących do J. M., w której udziały miał nabyć na podstawie przedmiotowej umowy spowodowało, że nie jest już zainteresowany zawarciem umowy przyrzeczonej.

Pozwany oświadczył, że ruchomości w postaci garaży metalowych nie obciążają nieruchomości, na których się znajdują (właściciele garaży z właścicielem nieruchomości nie łączą żadne porozumienie) i w każdej chwili jest możliwe wezwanie właścicieli tych garaży do ich zabrania.

dowód: akt notarialny k. 81 – 84, 136 – 139, zeznania P. G. k. 166, P. M. k. 228 – 231, 239

W dniu 05.03.2020 r. powód złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 21.12.2019 r.

Jednocześnie powód zaproponował zakończenie sporu przez zwrot zadatku w kwocie 21.662,64 zł, w terminie 7 dni od otrzymania pisma obejmującego powyższe oświadczenie.

Pismo obejmujące oświadczenie o odstąpieniu od umowy doręczono pozwanemu w dniu 23.3.2020 r.

dowód: pismo z dnia 05.03.2020 r. k. 85 – 89, potwierdzenie nadania i odbioru k. 90

W dniu 12.02.2021 r. powód skierował do Sądu Rejonowego w (...)wniosek o zawiązekanie pozwanego do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 43.325,28 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 23.03.2020 r. do dnia zapłaty.

Powód zaproponował zawarcie ugody polegającej na zapłacie przez pozwanego kwoty 43.325,28 zł bez odsetek za opóźnienie za okres do dnia zawarcia ugody.

Sprawa toczyła się pod sygn. I Co 17/21.

Podczas posiedzenia w dniu 18.05.2021 r. pozwany nie zaakceptował propozycji ugodowej powoda i zaproponował, że jeśli dojdzie do sprzedaży nieruchomości za tę samą cenę lub wyższą to nastąpi zwrot kwoty zadatku z odsetkami ustawowymi od daty zawarcia umowy przyrzeczenia.

Powód oświadczył, że chciałby odzyskać całą kwotę zadatku, gdyż minął termin ubiegania się o zadatek, a żąda podwójnej kwoty zadatku, gdyż taką sumę wpłacił łącznie pozwanemu i jego matce.

Pozwany oświadczył, że nie jest w stanie zaproponować kwoty zbliżonej do żądanej przez powoda, gdyż nie uznaje, że do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło z jego winy.

dowód: wniosek o zawezwanie do próby ugodowej k. 91 – 93, potwierdzenie nadania i odbioru k. 94, protokół k. 96, 132

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda w części dotyczącej przyczyny niezawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 20.01.2020 r., gdyż ta część zeznań powoda nie znalazła odzwierciedlenia w oświadczeniu powoda zawartym w akcie notarialnym z dnia 20.01.2020 r. Sąd nie dał również wiary zeznaniom powoda w części, w której wynikało z nich jakoby zadatek wpłacony przy zawarciu umowy miał dotyczyć dwóch działek, ta część zeznań powoda nie znalazła bowiem potwierdzenia w treści umowy przedwstępnej z dnia 21.12.2019 r. W pozostałym zakresie sąd uznał zeznania P. G. za wiarygodne, w tej części nie budziły bowiem wątpliwości w świetle pozostałego materiału dowodowego.

Sąd dał wiarę zeznaniom M. S., K. M. i P. M., były bowiem spójne i logiczne, a pozostały materiał dowodowy nie dał podstaw do zakwestionowania ich wiarygodności.

Dokumenty w oparciu o które sąd ustalił powyższy stan faktyczny nie budziły wątpliwości sądu, nie były również kwestionowane przez strony (w zakresie wskazanych wyżej okoliczności).

Sąd zważył, co następuje.

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.

W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony (art. 394 § 3 kc).

Zgodnie z art. 390 § 3 kc roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

Powód wywodził swoje roszczenie z art. 394 kc twierdząc, że pomimo zawarcia umowy przedwstępnej strony nie zawarły następnie umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie pozwanego, który z tej przyczyny powinien zapłacić powodowi dwukrotność zadatku, który otrzymał od powoda przy zawarciu umowy przedwstępnej.

Powództwo okazało się niezasadne.

W § 4 umowy przedwstępnej stron z 21.12.2019 r. wskazano, że powód wpłaca pozwanemu zadatek w wysokości 21.662,64 zł. Strony postanowiły, że w przypadku nie wywiązania się z umowy przez powoda pozwany ma prawo zatrzymać wpłacony zadatek, a w przypadku nie wywiązania się z umowy przez pozwanego powodowi przysługuje zwrot zadatku w podwójnej wysokości.

Zobowiązanie pozwanego z umowy przedwstępnej polegało na przeniesieniu na rzecz powoda prawa własności nieruchomości położonych w K. oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) (pozwany miał przenieść na powoda udział wynoszący 1/6) oraz (...) i (...).

W umowie przedwstępnej stron nie zastrzeżono innych zobowiązań pozwanego.

Powód w umowie przedwstępnej zobowiązał się do zapłacenia ceny wynoszącej łącznie 297.857,07 zł.

Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony oznaczyły pierwotnie do 20.01.2020 r.

Do zawarcia umowy przyrzeczonej w tym terminie nie doszło.

Termin zawarcia umowy przyrzeczonej przełożono do 29.02.2020 r., przy czym strony zgodnie oświadczyły, że zmiana terminu zawarcia umowy przyrzeczonej została dokonana **na prośbę powoda** w celu umożliwienia mu realizacji jego zamierzeń inwestycyjnych i innych ustaleń związanych z nabyciem nieruchomości, co ma doprowadzić **po jego stronie** do wykonania umowy przedwstępnej.

Następnie strony stawily się u notariusza w dniu 28.02.2020 r., jednak i w tym terminie nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pozwany oświadczył wówczas, że ma wolę zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast powód oświadczył, że nie jest już zainteresowany zawarciem umowy przyrzeczonej.

Pozwany oświadczył wówczas nadto, że ruchomości w postaci garaży metalowych nie obciążają nieruchomości, na których się znajdują (właściciele garaży z właścicielem nieruchomości nie łączą żadne porozumienie) i w każdej chwili jest możliwe wezwanie właścicieli tych garaży do ich zabrania.

Fakt, iż na nieruchomości objętej umową przedwstępną znajdują się garaże postawione przez osoby trzecie jest bezsporny. Nie sposób jednak uznać, że powód wykazał, iż doprowadzenie do ich usunięcia przez pozwanego było warunkiem od którego już w czasie zawarcia umowy przedwstępnej uzależniał zawarcie umowy przyrzeczonej.

W szczególności warunek taki nie został wpisany do umowy przedwstępnej.

Co więcej z treści aktu notarialnego z 20.01.2020 r. wynika wprost, że to z przyczyn leżących po stronie powoda nie doszło wówczas do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Obciążenia przedmiotowych nieruchomości możliwe są do sprawdzenia w prowadzonych dla tych nieruchomości księgach wieczystych. Dodać przy tym należy, że w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) jest wpisana służebność na rzecz właściciela nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Jak wynika z oświadczenia powoda z dnia 28.02.2020 r. służebność ta nie była przez powoda określana jako przeszkoda do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Nie sposób przy tym uznać, że powód, który mieszka w K. i od wielu lat zna sytuację istniejącą na przedmiotowych nieruchomościach został nagle przed zawarciem umowy przedwstępnej zaskoczony tym, że na przedmiotowych działkach znajdują się garaże i to w liczbie około 70.

Okoliczność, że na przedmiotowych nieruchomościach znajdują się garaże osób trzecich zaczęła być powoływana przez powoda jako przeszkoda do zawarcia umowy przyrzeczonej dopiero w styczniu 2020 r., to jest około miesiąc po zawarciu umowy przedwstępnej.

W przypadku nieruchomości oznaczonej numerem (...) pozwany istotnie ma jedynie udział wynoszący 1/6 w prawie własności tej nieruchomości, a nie wyłączone prawo własności jak wynika z umowy przedwstępnej, jednak pozwany

miał pełnomocnictwo J. M. do zbycia pozostałych udziałów, nie ulega zatem wątpliwości, że pozwany był gotowy do wywiązania się z umowy przedwstępnej.

Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, gdyż taką decyzję podjął powód i to z tej przyczyny cel umowy przedwstępnej polegający na przeniesieniu na powoda praw do przedmiotowych nieruchomości nie został osiągnięty.

W tej sytuacji stwierdzić należy, że pozwany – zgodnie z § 4 umowy przedwstępnej – ma prawo zatrzymać zadatek otrzymany od powoda.

Mając powyższe na uwadze sąd na podstawie powołanych przepisów orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Zgodnie z art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Od kwoty zasądzonej tytułem zwrotu kosztów procesu należą się odsetki, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądono, do dnia zapłaty. Jeżeli orzeczenie to jest prawomocne z chwilą wydania, odsetki należą się za czas po upływie tygodnia od dnia jego ogłoszenia do dnia zapłaty, a jeżeli orzeczenie takie podlega doręczeniu z urzędu - za czas po upływie tygodnia od dnia jego doręczenia zobowiązanemu do dnia zapłaty. O obowiązku zapłaty odsetek sąd orzeka z urzędu (art. 98 § 1¹ kpc).

Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (art. 98 § 3 kpc).

Pozwany wygrał sprawę w całości, dlatego też należało w całości uwzględnić jego wniosek o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu.

Strona pozwana poniosła koszty procesu w łącznej kwocie 3.617 zł, na co złożyły się wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w kwocie 3.600 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Mając powyższe na uwadze sąd na podstawie powołanych przepisów orzekł jak w punkcie 2 wyroku.

sędzia Karol Dryjański