

Sygn. akt: I C 514/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2019 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Ewa Dawczak - Schaefer
Protokolant:	sekretarka Małgorzata Bycka

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2019 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa M. H. (H.)

przeciwko J. C.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego J. C. na rzecz powoda M. H. kwotę 40.000 (czterdzieści tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia od dnia 25.12.2017 roku;
- w pozostałym zakresie powództwo oddala;
- zasądza od pozwanego J. C. na rzecz powoda M. H. kwotę 2.000 (dwa tysiące) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Ewa Dawczak - Schaefer

IC 514/18

## UZASADNIENIE

Powód M. H. wniósł o zasądzenie od pozwanego J. C. kwoty 80.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1.09.2011r. i obciążenie pozwanego kosztami procesu.

Uzasadniając swoje żądanie powód wskazał, iż w dniu 21.05.2011r. zawarł pisemną umowę zobowiązującą pozwanego do sprzedaży mu nieruchomości gruntowej rolnej nr 5 i 6 o łącznej powierzchni 6.000m.kw. położonej w Z. W. w terminie do dnia 31.08.2011 za ceną 150.000 zł, kwitując odebranie zadatku w kwocie 90.000 zł. Strony ustaliły, że w przypadku niewykonania umowy powód będzie mógł zażądać od pozwanego innego gruntu zamiennego o tej samej powierzchni i cenie, lub zwrotu zadatku o podwójnej wysokości. Powód przekazał w późniejszym czasie pozwanemu dalsze 60.000 zł. Pozwany przekładał terminy umowy, ostatecznie w grudniu 2013r. zaproponował do sprzedaży inny teren, należący do osoby trzeciej i rozliczenie przekazanych pieniędzy, podarł umowę z 21.05.2011r. na co powód wyraził zgodę. 7.08.2014r. powód kupił od osoby trzeciej grunt o pow. 2970 m. kw. za 110.000 m zł, korzystając

z pośrednictwa pozwanego, a pozwany sporządził dokument własnoręczny stwierdzający, że jest winny powodowi 150.000 zł albo grunt o pow. 3.000 m. kw.

Powód dochodzi odsetek od żądanej kwoty od dnia 11.09.2011r. bo od tej daty pozwany zatrzymał pieniądze i nie wywiązał się ani z zawartej umowy, ani nie zwrócił powodowi dochodzonej kwoty (k.24).

Pozwany w odpowiedzi na pozew (k.76-80) przede wszystkim zaproponował powodowi zawarcie ugody, przyznał że w dalszym ciągu nie rozliczył z powodem kwoty 40.000 zł i do tej kwoty uznał żądanie. Wskazał, że data wymagalności roszczenia to 14 dni od daty doręczenia pozwu, bowiem pozwany do tej daty poszukiwał nieruchomości dla powoda, a strony prowadziły przez cały czas negocjacje w tym zakresie. Wcześniejsza umowa została przez strony rozwiązana – czego wyrazem było jej zniszczenie. Anulowane zostały skutki zadatku i kwota pierwotnie wniesiona tytułem zadatku utraciła taki charakter.

Sąd za zgodą stron skierował strony do mediacji (k.88,91), jednak do zawarcie ugody przed mediatorem nie doszło (k.104).

### **W toku postępowania dowodowego Sąd ustalił :**

W dniu 21.05.2011r. strony zawarły pisemną umowę. „umowę przedwstępną (kupna – sprzedaży)” na mocy której zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości – działek 5 i 6 o pow. 6.000 m. kwadratowych powstałych po podziale działki 7/3 - do dnia 31.08.2011r. za ceną 150.000 zł. Z umowy wynikało, że powód zapłacił pozwanemu 90.000 zł tytułem zadatku, a pozwany podpisując Umowę pokwitował odebranie tego zadatku. Z mocy §6 Umowy - w razie wykonania Umowy zadatek miał być zaliczony na poczet ceny, a w przypadku jej niewykonania powód mógł zażądać od pozwanego innego gruntu zamienny o tej samej powierzchni i cenie lub zwrotu zadatku o podwójnej wysokości.

Powód przed zawarciem umowy przekazywał pozwanemu różne kwoty „wszystko co miał miesięcznie”, łącznie przekazał 150.000 zł. i w toku procesu nie potwierdził, by w dniu zawarcia Umowy faktycznie przekazał pozwanemu 90.000 zł. Pozwany nie był właścicielem działek opisanych w Umowie, ale był zainteresowany ich odkupieniem od rolnika, do którego działki należały. W całości nieruchomości, z której miały działki zostać wydzielone obejmowała 10 hektarów i jak się okazało na jej terenie znajdowały się bunkry co spowodowało problemy z podziałem i otrzymaniem prawa jej zabudowy. Wielokrotnie bezskutecznie powód domagał się sprzedaży działek nr 5 i 6 położonych przy ul. (...) w Z., zgodnych z umową przedwstępną. Sprawa się przeciągała, powód monitował pozwanego i ostatecznie pozwany zaproponował powodowi sprzedaż innych działek przy ul. (...) w Z.. O tym, że to pozwany nie jest właścicielem tych działek powód dowiedział się 7.08.2014r. jadąc do notariusza w celu zawarcia umowy ich kupna, podobnie jak i o tym, że przedmiotem zakupu nie będą 2 działki w cenie po 75.000zł, a jedna za 110.000 zł. Cenę, którą uścił zauważył – jak twierdzi – dopiero gdy zgłosił się do adwokata po pomoc w tej sprawie. Ze sprzedającym się nie rozliczał. Ostatecznie powód zawarł umowę kupna 1 działki na warunkach zaproponowanych przez pozwanego (k.52-57).

W drodze powrotnej od notariusza za zgodą powoda pozwany podał umowę z 21.05.2011r. jako nieaktualną, a dniu 9.12.2013r. napisał Oświadczenie (k.11), w którym potwierdził, że pozostało mu do całkowitego rozliczenia z powodem „grunt o pow. 3.000 m. kw. albowiem całość kwoty 150.000 zł została zapłacona”. Powód umówił się na spotkania z pozwanym, a J. C. pokazywał mu szereg działek proponując sprzedaż, jednak nie był właścicielem. Wymiana korespondencji między stronami z żądaniem sprzedaży działki trwała do kwietnia 2017r, (k.12-13). W korespondencji mailowej powód zażądał od pozwanego wskazania terminu sprzedaży działki - pozwany zaproponował powodowi działkę co do której toczyło się postępowanie sądowe. Ostatecznie w korespondencji elektronicznej z 12.12.2018r. ponownie powód zażądał przekazania działki albo zwrotu pieniędzy do dnia 24.12.2017r. (k.12) – także bezskutecznie.

Pozwany J. C. utrzymuje się z pracy dorywczej w Holandii, zarabia jak twierdzi 800-1.000 euro, nie ma stałego źródła dochodu, mieszka w mieszkaniu konkubiny, nie ma samochodu – znajomi pożyczają mu samochód, jest właścicielem

nieruchomości drogowej w Z. co do której toczy spór sadowy z Gminą. Jest w stanie przekazywać powodowi po 1.600 zł miesięcznie w celu spłacenia długu do uznanej przez niego wysokości.

Powyższe ustalono w oparciu o wskazane wyżej dowody, w szczególności oświadczenie, korespondencję elektroniczną, zeznania stron, które poza oceną dotyczącą zniszczenia umowy przedwstępnej są spójne.

W ocenie Sądu należy podzielić stanowisko pozwanego, że strony zgodnie zniszczyły (potargały) umowę przedwstępną, przy czym okoliczność, który z nich zrobił to fizycznie nie ma znaczenia, istotne jest natomiast, że powód M. H. zgodził się by umowa została zniszczona (zeznania powoda godz. 00.01.36-00.25 k.124, wyjaśnienia powoda k. 59), oczekując że na jej miejsce będzie spisana nowa i zostało spisane Oświadczenie, znajdujące się w aktach.

### **Sąd zważył co następuje :**

Roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie w całości.

Bezsporne jest, że strony zawarły umowę, której ksero dołączone zostało do pozwu. Sporne między stronami jest natomiast, czy umowa przedwstępna zawarta między M. H. a J. C. została rozwiązana.

Wbrew ostatecznemu stanowisku powoda, w ocenie Sądu, umowa z dnia 21.05.2011r. została rozwiązana, co potwierdził powód w trakcie toczącego się postępowania, wskazując, że umowa została potargana za jego aprobatą. W jej miejsce pozwany spisał Oświadczenie potwierdzające otrzymanie kwoty 150.000 zł i zobowiązanie do sprzedaży gruntu o powierzchni 3.000 m. kw.

Zdaniem Sądu, niezależnie od faktu, że umowa z dnia 21.05.2011r. została rozwiązana, nie można uznać, by kwota 90.000 zł stanowiła zadatek, lecz że była to kwota, wpłacana przez dłuższy okres czasu w różnych kwotach - na poczet ceny nabycia, bowiem jak zeznał powód (k.125) przekazywał pozwanemu wszystko co miał - miesięcznie, w sumie 150.000 zł. Należy przypomnieć stanowisko SN, które Sąd podziela, (uchwała SN z 8.03.2007r.IICZP 3/07) iż prawidłowa wykładnia kwoty, przekazywanej między stronami przy zawarciu umowy przedwstępnej, gdy zbliża się do ceny nabycia prowadzi do uznania, że jest to zaliczka na poczet ceny z przyrzeczonej umowy sprzedaży. Tym bardziej w rozpoznawanej sprawie, w której „zadatek” nie był przekazany jednorazowo przekazywane kwoty należy uznać jako zapłatę na poczet ceny z przyrzeczonej umowy. A zatem uiszczona łącznie kwota 150.000 zł winna podlegać zarachowaniu na poczet ceny działki kupionej przez powoda w dniu 7.08.2014r., a pozostała kwota 40.000 zł winna zostać zwrócona jako świadczenie nienależne (art.410§2 kc), gdyż zamierzony przez strony cel świadczenia nie został osiągnięty. Świadczenie jest nienależne z chwilą, gdy ostatecznie okaże się, iż zamierzony cel nie został osiągnięty, a wzbogacony winien liczyć się z obowiązkiem zwrotu nienależnej mu kwoty.

Z tych względów Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda na mocy 410§2 kc kwotę 40.000 zł z odsetkami za opóźnienie na mocy art. 481 kc od daty ostatecznego wezwania do zapłaty, tj od 25.12.2017r.

Sąd nie znalazł podstaw do rozłożenia dochodzonej kwoty na raty z uwagi na fakt, że pozwany nie wykazał, by jego sytuacja materialna uzasadniała zastosowanie art. 320 kpc. Samo oświadczenie pozwanego wobec twierdzeń powoda, powołującego się na bardzo dobrą sytuację materialną przeciwnika procesowego, nie mogło skutkować uwzględnieniem żądania pozwanego. Także okoliczność, że pozwany dysponował pieniędzmi należącymi do powoda i winien liczyć się z koniecznością ich oddania, a nie przedłużań negocjacji, uzasadniało decyzję Sadu w tym zakresie.

Orzeczenie o kosztach zostało oparte o treść art.98 kpc . Roszczenie powoda zostało uwzględnione w 50%. Powód poniósł koszty opłaty tj. 4.000 zł, obie strony poniosły koszty zastępstwa procesowego, a zatem należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.000 zł tytułem zwrotu kosztów procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

SSO E.Dawczak-Schaefer