

Sygn. I C 330/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Dorota Curzydło
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Łukojko

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2013 r. w Słupsku na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko J. M., G. M., A. M. i E. M.

o zapłatę

- zasądza od pozwanych J. M., G. M., A. M. i E. M. solidarnie na rzecz powoda M. S. kwotę 407.232,10zł (czterysta siedem tysięcy dwieście trzydzieści dwa złote 10/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 5 października 2012r.;
- zasądza od pozwanego J. M. na rzecz powoda M. S. kwotę 30.200,26zł (trzydzieści tysięcy dwieście złotych 26/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 5 października 2012r.;
- oddala powództwo w pozostałej części;
- zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 29.172zł (dwadzieścia dziewięć tysięcy sto siedemdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- wyroкови w punkcie pierwszym i drugim nadaje rygor natychmiastowej wykonalności w stosunku do J. M. do kwoty 200.000zł (dwieście tysięcy złotych).

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 330/12

UZASADNIENIE

Powód M. S. domagał się zasądzenia od pozwanych J. M., G. M., A. M. i E. M. solidarnie kwoty 439.080,83 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. W uzasadnieniu żądania wskazał, że zawarł z powodami umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości objętej Kw nr (...) za kwotę 220.000 zł i kwotę taką wpłacił na konto wskazane w umowie przedwstępnej. Zarzucił, że wskutek przyczyn leżących po stronie pozwanych nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Wskazał, że dochodzona kwota stanowi wpłaconą sumę wraz z odsetkami.

Pozwany J. M. w odpowiedzi na pozew wyraził wolę ugodowego załatwienia sprawy. W razie nie dojścia do ugody zakwestionował naliczenie odsetek w wysokości przekraczającej odsetki ustawowe. Na rozprawie w dniu 21 marca 2013 r. uznał powództwo do kwoty 200.000 zł (e-protokół (...):02:18)

Pozwany A. M. w odpowiedzi na pozew wyraził wolę ugodowego załatwienia sprawy. W razie nie dojścia do ugody zakwestionował naliczenie odsetek w wysokości przekraczającej odsetki ustawowe.

Pozwana G. M. wniosła o oddalenie powództwa. Przyznała, że umocowała szwagra do zawarcia w jej imieniu umowy przedwstępnej. Zarzuciła, że jej szwagier nie miał prawa przyjmować w jej imieniu całej ceny i w tej sytuacji ona nie może odpowiadać za zwrot całej ceny. Zarzuciła, że nie umocowała ani szwagra, ani męża do zawierania w jej imieniu porozumień co do rozliczenia umowy.

Pozwana E. M. wniosła o oddalenie powództwa. Przyznała, że umocowała szwagra do zawarcia w jej imieniu umowy przedwstępnej. Zarzuciła, że jej szwagier nie miał prawa przyjmować w jej imieniu całej ceny i w tej sytuacji ona nie może odpowiadać za zwrot całej ceny. Zarzuciła, że nie umocowała ani szwagra, ani męża do zawierania w jej imieniu porozumień co do rozliczenia umowy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 9 września 2005 r. E. M. udzieliła J. M. w formie aktu notarialnego pełnomocnictwa do zastępowania we wszystkich sprawach związanych z zawarciem umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w L. w skład której wchodzi działki nr (...) obręb 7 o opisanej w księdze wieczystej Kw (...) Sądu Rejonowego w Lęborku.

Zgodnie z treścią pełnomocnictwa pełnomocnik był umocowany do:

- zawarcia w imieniu mocodawcy przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości , sprzedaż może nastąpić na rzecz osób i za cenę według uznania ustanowionego pełnomocnika,
- odbioru zaliczek, zadatku,
- poddania mocodawcy rygorowi egzekucji co do wykonania zobowiązań wynikających z zawartej umowy przedwstępnej
- zastępowania mocodawcy w postępowaniu wieczysto księgowym, odbioru korespondencji do składania wszelkich oświadczeń przed organami państwowymi i samorządowymi , sądami osobami prawnymi i fizycznymi jakie w zakresie pełnomocnictwa okazałyby się konieczne oraz do reprezentowania przed Naczelnikiem Urzędu Skarbowego

Dowód: pełnomocnictwo na k. 11

W dniu 9 września 2005 r. G. M. udzieliła A. M. w formie aktu notarialnego pełnomocnictwa do zastępowania we wszystkich sprawach związanych z zawarciem umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w L. w skład której wchodzi działki nr (...) obręb 7 o opisanej w księdze wieczystej Kw (...) Sądu Rejonowego w Lęborku.

Zgodnie z treścią pełnomocnictwa pełnomocnik był umocowany do:

- zawarcia w imieniu mocodawcy przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości , sprzedaż może nastąpić na rzecz osób i za cenę według uznania ustanowionego pełnomocnika,
- odbioru zaliczek, zadatku,
- poddania mocodawcy rygorowi egzekucji co do wykonania zobowiązań wynikających z zawartej umowy przedwstępnej

- zastępowania mocodawcy w postępowaniu wieczysto księgowym, odbioru korespondencji do składania wszelkich oświadczeń przed organami państwowymi i samorządowymi, sądami osobami prawnymi i fizycznymi jakie w zakresie pełnomocnictwa okazałyby się konieczne oraz do reprezentowania przed Naczelnikiem Urzędu Skarbowego

Dowód: pełnomocnictwo na k. 12

W dniu 9 września 2005 r. pomiędzy J. M., G. M. (w imieniu której działał jej pełnomocnik A. M.), A. M. i E. M. (w imieniu której działał pełnomocnik J. M.) jako sprzedającymi a M. S. jako kupującym zawarta została pisemna umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości: lokalu użytkowego i kamienicy przy ulicy 1 maja ID nr działki (...) KW (...) oraz 1 maja KW (...) nr działki (...) za cenę 220.000 zł

Strony uzgodniły, że cenę 220.000 zł kupujący wpłaci na konto (...) Bank (...).

Strony umowy postanowiły, że zawarcie aktu notarialnego nastąpi do dnia 9 listopada 2005 r. oraz, że w przypadku nie dotrzymania umowy przez sprzedającego lub wycofania się ze sprzedaży sprzedający dobrowolnie zwróci 220.000 złotych kupującemu.

Dowód: umowa na k. 9

W dniu 3 września 2005 r. powód dokonał przelewu kwoty 220.000 zł na wskazane konto

Dowód: wydruk operacji na k. 10

J. M. i powód zawarli porozumienie, w którym sprzedający tj. J. M., G. M., A. M. i E. M. zobowiązali się zwrócić powodowi kwotę 220.000 zł z odsetkami w wysokości 2 % miesięcznie za okres 15 miesięcy do dnia 24 marca 2007 r.

Dowód: porozumienie na k. 15

W dniu 9 stycznia 2008 r. J. M. i A. M. złożyli oświadczenie, że spłacą należność do dnia 31 stycznia 2008 r.

Dowód: oświadczenie na k. 16

W dniu 8 marca 2010 r. A. M. zobowiązał się do spłaty zadłużenia do dnia 30 marca 2010 r. wskazując, że kapitał bez odsetek wynosi 255.000 zł

Dowód: oświadczenie na k. 17

W dniu 21 maja 2012 r. A. M. i J. M. zawarli z powodem porozumienie ustalając, że wpłaca powodowi : 20.000 zł do końca czerwca 2012r., 50.000 zł w lipcu 2012, 50.000 zł we wrześniu 2012., w sumie 150.000 zł z 2012 r., opłatę miesięczną 4.000 zł i po 3.000 zł po 2013 r.

Dowód: porozumienie na k. 18

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim na podstawie dokumentów prywatnych, nie kwestionowanych przez żadną ze stron i które nie wzbudziły wątpliwości sądu co do ich autentyczności oraz na podstawie zeznań stron, którym dał wiarę, jako że znajdują poparcie w przedstawionych jako dowody dokumentach a nadto są logicznie, spójne i wzajemnie się uzupełniają.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. K. na okoliczność, że zwrócił powodowi kwotę 20.000 zł bowiem wniosek ten pozwany złożył po terminie zakreślonym przez sąd do złożenia wniosków dowodowych (k. 41). Nie istniały bowiem żadne przeszkody by wniosek taki pozwany złożył w zakreślonym przez sąd terminie a o konieczności zachowania terminu do złożenia wniosków dowodowych i skutkach jego niezachowania pozwany został przez sąd pouczony (k. 41)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo w przeważającej części zasługiwało na uwzględnienie.

W doktrynie wskazuje się, że jeżeli umowa przyrzeczona nie zostanie zawarta to, co strony świadczyły na poczet umowy przyrzeczonej podlega zwrotowi, przy czym podstawą rozliczenia stron powinna być w pierwszej kolejności sama umowa przedwstępna a gdy umowa takich regulacji nie zawiera – art. 410 § 2 k.c. gdyż nie zostaje osiągnięty zamierzony cel świadczenia. ((...) Prawa cywilnego Prawo zobowiązań – część ogólna prof. dr hab. E. Ł., 2006 NetLegalis) . W umowie przedwstępnej strony wyraźnie przewidziały, że w przypadku nie dotrzymania umowy przez sprzedającego lub wycofania się ze sprzedaży sprzedający dobrowolnie zwróci 220.000 złotych kupującemu. W ocenie Sądu zawarty w umowie zapis jest źródłem solidarnego zobowiązania do zwrotu ceny przez wszystkich pozwanych. Z treści pełnomocnictw jakie pozwane udzieliły pozwany wynika, że pozwani byli uprawnieni do zastępowania we wszystkich sprawach związanych z zawarciem umowy w tym do zawarcia umowy, przyjęcia zaliczek, zadatku . W ocenie Sądu opisana wyżej treść pełnomocnictw upoważniała pozwanych J. M. i A. M. do zawarcia w imieniu mocodawców umowy przedwstępnej, przyjęcia w ich imieniu zaliczki oraz zawarcia w umowie przedwstępnej dodatkowego postanowienia umownego w postaci zobowiązania do zwrotu wpłaconej kwoty w razie nie dojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pozwane zarzuciły, że pozwany J. M. nie był upoważniony do odbioru kwoty 220.000 bowiem udzielone przez nie pełnomocnictwo upoważniało do odbioru zadatku lub zaliczki a w umowie przedwstępnej strony wyraźnie zastrzegły, że wpłacona kwota nie stanowi ani zaliczki, ani zadatku. W ocenie Sądu taka argumentacja nie zasługuje na aprobatę. Niewątpliwie wpłacona kwota (z uwagi na to, że równa była ustalonej cenie sprzedaży) nie stanowi zadatku ale nie sposób uznać, że nie stanowi zaliczki na poczet ceny. Zaliczka nie jest uregulowana w przepisach prawa cywilnego. Zaliczka jest kwotą wpłaconą na poczet przyszłych należności i nie stanowi jak zadatek formy zabezpieczenia wykonania umowy a jedynie część (lub całość) ceny. Skoro wpłacona przez powoda kwota 220.000 zł jest równa ustalonej przez strony w umowie przedwstępnej cenie, została wpłacona w związku z zawarciem umowy przedwstępnej a z okoliczności wynika (z treści umowy gdzie zawarte jest oświadczenie kupujących o obowiązku zwrotu) , że miała być zwrócona w przypadku gdyby nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej – to wszystkie te okoliczności wskazują na to, iż stanowiła zaliczkę.

Podstawą prawną zwrotu zaliczki w przypadku nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej, jeżeli tak jak ma to miejsce w rozpoznawanej sprawie strony kwestie zwrotu uregulowały w umowie, jest art. 353¹ k.c. Umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną i nie znajdują do niej zastosowania przepisy działu III tytułu VII Kodeksu cywilnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2006, IV CSK 66/06 L., z dnia 14 grudnia 1999 r. II CKN 624/98, OSNC 2000/6/120) . Zastrzeżenie zwrotu wpłaconej zaliczki jest dodatkowym zobowiązaniem, do zawarcia którego strony uprawnia art. 353¹ k.c. .

Z zapisów umowy, która z jednej strony określała dzień zawarcia umowy przyrzeczonej a z drugiej formułowała obowiązek dobrowolnego zwrotu wpłaconej przez powoda kwoty w razie nie dojścia umowy przyrzeczonej do skutku wynika, że zobowiązanie pozwanych, stało się wymagalne w dniu następującym po dniu, w którym strony miały zawrzeć umowę przyrzeczoną tj 10 listopada 2005 r.

W świetle art. 370 k.c. zobowiązanie zwrotu zaliczki przez pozwanych, jako że stanowi zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia (pozwani są współwłaścicielami nieruchomości, której dotyczyła umowa przedwstępna) jest zobowiązaniem solidarnym

Skoro powodowie pozostawali w opóźnieniu od dnia 11 listopada 2005 r. to niewątpliwie powodowi w oparciu o art. 481 § 1, 2 k.c. oraz art. 482 k.c. należą się od tego dnia do dnia wytoczenia powództwa skapitalizowane odsetki ustawowe.

Niezasadne jest natomiast żądanie zasądzenia odsetek umownych, wyższych niż ustawowe, od wszystkich pozwanych. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że J. M. zawarł z powodem porozumienie, w którym zobowiązał się do zapłaty odsetek w wysokości 2 % miesięcznie za okres 15 miesięcy. Ponieważ pozwany J. M. nie posiadał upoważnienia do zawarcia tego porozumienia w imieniu pozostałych pozwanych, pozwanego jego czynności nie potwierdzili a zgodnie z art. 371 k.c. działania jednego ze współdłużników nie mogą szkodzić pozostałym współdłużnikom i wywołują wpływ wyłączenie na sytuację prawną dłużnika, który takich zachowań dokonał – odsetki w wysokości 2 % miesięcznie (nie wyższe niż odsetki maksymalne) należą się powodowi tylko od pozwanego J. M..

Obliczenie odsetek

odsetki ustawowe za okres od 11 listopada 2005 r. do 4 października 2012 r.

okres	ilość dni opóźnienia	stopa procentowa	kwota odsetek
11.11.2005 -15.12.2008	(...)	11,5%	78.395,34 zł
16.12.2008-04.10.2012	(...)	13%	108836,71 zł

187.232,10zł.

Odsetki wynikające z porozumienia zawartego przez J. M.

Odsetki umowne 2 % miesięcznie nie więcej niż odsetki maksymalne za okres 15 miesięcy

Odsetki 2 % miesięcznie

okres	ilość dni opóźnienia	stopa procentowa	kwota odsetek
11.11.2005 -20.02.2006	102	24%	14.755,07 zł

Odsetki maksymalne za okres od 21 lutego 2006 r. do 10 lutego 2007 r.

okres	ilość dni opóźnienia	stopa procentowa	kwota odsetek
21.02.2006-28.02.2006	8	23 %	1.109,04 zł

1.03.2006-10.02.2007	347	22%	46.013,15 zł
----------------------	-----	-----	--------------

47.122,19 zł

Odsetki ustawowe od 10 lutego 2007 r. do 4 października 2012 r.

okres	ilość dni opóźnienia	stopa procentowa	kwota odsetek
11.02.2007-15.12.2008	674	11,5%	46718,36 zł
16.12.2008-04.10.2012	(...)	13%	108836,71 zł

155.555,10 zł

Wobec powyższego Sąd na podstawie art. 353¹ k.c. oraz art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 482 k.c. zasądził:

- solidarnie od pozwanych J. A. M., G. M. i E. M. kwotę 220.000 zł wraz ze skapitalizowanymi odsetkami (w wysokości ustawowej) 187.232,10zł , łącznie 407.232,10 zł

- od pozwanego J. M. kwotę 30.200,26 zł stanowiąca różnicę pomiędzy wysokością odsetek umownych wynikających z porozumienia zawartego przez tego pozwanego z powodem a wysokością odsetek ustawowych za okres od dnia 11 listopada 2005 r. do dnia 10 lutego 2007 r.

wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu (nadania w (...) k. 35) tj, od dnia 5 października 2012 r.

i oddalił powództwo w pozostałym zakresie

Pozwany J. M. uległ powodowi w 99 % a pozostali pozwani w 93 % . Biorąc powyższe pod uwagę a także fakt, iż powód przegrał sprawę tylko z nieznacznej części dotyczącej skapitalizowanych odsetek od należności głównej – Sąd na podstawie art. 100 zd. 2 i art. 105 § 2 k.p.c. włożył na pozwanych solidarny obowiązek zwrotu powodowi wszystkich kosztów procesu, na które składają się : opłata od pozwu (21.955 zł) , opłata od pełnomocnictwa (17 zł) wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości określonej § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U Nr 163 poz. 1349 ze zm.).

Ponieważ pozwany J. M. uznał powództwo do kwoty 200.000 zł Sąd w tym zakresie na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c. nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności .

Na oryginale właściwy podpis.