

Sygn. akt: I C 779/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący sędzia Juliusz Ciejek

Protokolant: sekr. sądowy Anna Kosowska

po rozpoznaniu w dniu 28 lipca 2020 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. L.**

przeciwko **M. P. (1) i M. P. (2)**

o **zapłatę**

I. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddal,

III. zasądza od pozwanych na rzecz powoda kwotę 12.682 zł 16 gr (dwanaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt dwa złote szesnaście groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Sygn. akt: I C 779/19

UZASADNIENIE

Powód, J. L. w ostatecznej wersji powództwa wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. P. (2) i M. P. (1) na swoją rzecz kwoty 156.696 zł z odsetkami ustawowymi z opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanych na jego rzecz solidarnie kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazał, że w dniu 7 czerwca 2018 r. wraz z pozwanymi, jako kandydaci na kupujących zawarli ze spółką (...) Spółką z o.o. w W. i N. R. (1), jak sprzedającymi, przedwstępną umowę nabycia w udziałach po 1/2 prawa własności nieruchomości. Powód zapłacił za siebie tytułem zadatku kwotę 150.000 zł, co stanowiło 1/2 jego wartości, pokrył też w całości koszty aktu notarialnego w kwocie 6. 696 zł. Następnie powód zbył na rzecz pozwanych jego prawa wynikające z umowy przedwstępnej, natomiast pozwani nie zwrócili mu ceny nabycia ani kosztów umowy (k 4-8, 73).

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu podnieśli, że z winy powoda nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Kwota, którą powód wpłacił tytułem zadatku na rachunek wskazany przez zbawczynię nie został zarejestrowany w Urzędzie Skarbowym w związku z działalnością gospodarczą prowadzącą przez Spółkę (...), tak więc nie doszło do skutecznej cesji jego wierzytelności na pozwanych. Powód obiecał pozwanym pożyczyć im pieniądze na wspólny zakup nieruchomości dla celów inwestycyjnych, wycofał się jednak z obietnicy po kilku miesiącach (k. 85-91).

Sąd ustalił, co następuje:

Powód J. L. jest przedsiębiorcą branży deweloperskiej. W przeszłości zetknął się już z T. P. (1), ojcem pozwanej i teściem pozwanej, od którego kupił nieruchomość. W 2018 r. T. P. (1) zaproponował powodowi wspólną inwestycję polegającą na wspólnym zakupie nieruchomości położonej na pograniczu miejscowości K. i W.. Był to zadłużony na około 1.500.000 zł ośrodek turystyczny należący w części do N. R. (1), a w części do Spółki z o.o. (...) w W., której N. R. (1) była prezesem. Strony uzgodniły warunki i w dniu 7 czerwca 2018 r. powód wraz z pozwanymi, jako kandydaci na kupujących zawarli ze spółką (...) Spółką z o.o. w W. i N. R. (1), jak sprzedającymi, przedwstępną umowę nabycia w udziałach prawa własności nieruchomości za łączną cenę 5.300.000 zł (3.500.000 zł i 1.800.000 zł). Nieruchomość w 1/2 miała zostać nabyta przez pozwanych jako małżonków, a w 1/2 przez powoda lub wskazaną przez niego osobę. Strony ustaliły, że tytułem zadatku N. R. (1) otrzyma w dniu zawarcia umowy od nabywców kwotę 300.000 zł. Taka sama kwota tytułem zadatku miała przypaść też Spółce z o.o. (...) w W., która miała zostać wpłacona do 11 czerwca 2018 r. (§ 5 ust. 2 i § 7 ust. 1 umowy). Zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić do 1 października 2018 r.

Pozwani nie posiadali pieniędzy na pokrycie połowy obciążającego ich zadatku. Reprezentujący ich T. P. (1) uzgodniła z powodem, że ten pożyczyci im kwotę 150.000 zł. Pomiędzy M. P. (2), a należącą do powoda spółką (...) SP. z o.o. w P. P. została zawarta umowa pożyczki tej kwoty. Powód zapłacił za siebie na rzecz Spółki (...) w dniu 11 czerwca 2018 r. przelewem bankowym na rachunek wskazany mu przez T. P. (1), tytułem zadatku kwotę 150.000 zł, pokrył też w całości koszty aktu w kwocie 6.696 zł. Pozwani przekazali też N. R. (1) kwotę 150.000 zł. Poza wymienionymi kwotami nabywcy nie przekazali sprzedającym innych kwot tytułem zadatku. Sprzedająca N. R. zobowiązała się do spłacenia z uzyskanych pieniędzy zobowiązań z tytułu zadłużenia wobec Zakładu (...) (57.000 zł) i w części wobec ZUS (5.000 zł) oraz Urzędu Skarbowego (130.000 zł). Sprzedająca N. R. udostępniła T. P. (1) 7 czerwca 2018 r. część nieruchomości obejmującą magazynek w budynku hotelowym i cztery pokoje.

(dowód: umowa przedwstępna k. 15-25, przelew k. 26, zeznania powoda k. 155-156, zeznania św. N. R. (1) k. 154, bezsporne).

Pomiędzy powodem a reprezentującym pozwanych T. P. (1) doszło do nieporozumień na temat sposobu zagospodarowania nieruchomości i jej przyszłego wykorzystania. Powód zdecydował się wycofać z planowanej wspólnej inwestycji. T. P. (1) chciał ją kontynuować. Zamierzał zabiegać o pozyskanie środków i współnika. Z powodem uzgodnili, że pozwani przejmą całą inwestycję i zwrócą powodowi środki. W rezultacie w dniu 28 września 2018 r. strony zawarły jeszcze jedną umowę, zmieniającą brzmienie umowy przedwstępnej. Oznaczono zgodnie termin zawarcia umowy ostatecznej na 9 listopada 2018 r. Powód wskazał pozwanych jako osoby uprawnione do wykonania zobowiązania zawartego w umowie przedwstępnej. Ustalono, że sprzedaż całej nieruchomości nastąpi na rzecz pozwanych bądź osoby przez nich wskazane. Strony zgodnie oświadczyły, że zadatek w kwotach 300.000 zł został przez kupujących przekazany, tak N. R. (1) jaki i sprzedającej Spółce przed podpisaniem tego aktu (§ 2 i § 4 aktu).

(dowód: umowa k. 12-14, zeznania powoda k. 155-156, zeznania św. N. R. (1) k. 154)

T. P. (1) nie udało się zgromadzić środków. W dniu 9 listopada 2018 r. N. R. (1) w imieniu własnym i Spółki z o.o. (...) W. oraz T. P. (1) reprezentujący pozwanych zawarli kolejną umowę przedłużającą termin zawarcia umowy ostatecznej do 29 marca 2019 r. Równocześnie N. R. (1) w imieniu własnym i Spółki z o.o. (...) udzieliła T. P. (1) pełnomocnictwa do reprezentacji przed wierzycielami i komornikami oraz uprawniającego go do występowania w tym przedmiocie przed urzędami i bankami.

T. P. (1) wielokrotnie potwierdzał, że ma kupców albo środki, ale nigdy tego nie udokumentował. Powód zaczął nalegać na zwrot kwoty 150.000 zł. T. P. (1) twierdził, że potrzebuje więcej czasu. Sugerował możliwość zlecenia prac budowlanych firmie powoda. Zabiegał też u niego o pożyczkę. W rezultacie N. R. (1) podjęła starania poszukiwania nowego nabywcy. Znaleziony oferent żądał jednak uregulowania spraw z pozwanymi jako uprawnionymi z umowy przedwstępnej. Strony podjęły rozmowy celem zakończenia umowy. Z. godziła się zwrócić powodowi i pozwanym otrzymane środki, aby tylko umożliwić zawarcie jej umowy z kolejnym nabywcą. Negocjacje prowadzone przez strony

nie doprowadził jednak do porozumienia. Na przeszkodzie stanęły roszczenia odszkodowawcze artykułowane przez T. P.. Oferował też zawarcie umowy na warunkach odroczenia płatności i natychmiastowego opuszczenia nieruchomości przez sprzedającą, co było dla niej nie do przyjęcia. Ostatecznie nie doszło do podpisania umowy przenoszącej własność.

(dowód: umowa k. 158-161, 142-144, umowa k. 12-14, zeznania powoda k. 155-156, zeznania św. N. R. (1) k. 154)

T. P. (1) skierował w dniu 18 czerwca 2019 r. do N. R. (1) i Spółki z o.o. (...) w W. wezwanie do stawiennictw w kancelarii notarialnej w dniu 9 lipca 2019 r. celem zawarcia umowy przyrzeczonej lub jej rozwiązania i zwrotu zadatku. Z uwagi na brak reakcji pismem z dnia 12 lipca 2019 r. wezwał Spółkę (...) do zwrotu otrzymanego zadatku w kwocie 300.000 zł w podwójnej wysokości.

(dowód: pisma k.145-149)

Pismem z dnia 2 września 2019 r. powód wezwał pozwanych w trybie wezwania przedsądowego do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 150.000 zł tytułem zwrotu środków pieniężnych przekazanych w ramach zawartej przedwstępnej umowy sprzedaży.

(dowód: pismo i dowód nadania k. 28-29)

W dniu 18 października 2019 r. Sąd Okręgowy w Ł. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zasądził od pozwanej M. P. (2) na rzecz (...) Spółki z o.o. w P. P. kwotę 150.000 zł z odsetkami i kosztami procesu. Orzeczenie to nie jest jeszcze prawomocne.

(dowód: nakaz k. 41, bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powoda w zakresie zwrotu kwoty 150.000 zł jest zasadne i jako takie zasługuje na uwzględnienie. Nie było jednak podstaw do uwzględnienia żądania zapłaty kosztów sporządzenia aktu notarialnego z dnia 7 czerwca 2018 r.

W pierwszej kolejności, stwierdzić należy, że w sprawie było bezsporne to, że powód zapłacił na rzecz właścicieli nieruchomości, i jako uprawnionych z zawartej umowy przedwstępnej kwotę 150.000 zł, a następnie w dniu 28 września 2018 r. przelał swoje uprawnienia z tego tytułu na pozwanych, na co ci wyrazili zgodę. Pozwani poczuli się od tego momentu, jako uprawnieni do całości roszczeń z tego tytułu. Ich pełnomocnik prowadził negocjacje co do całości nieruchomości ze zbywcami, a nawet żądał zwrotu wpłaconego zadatku w kwocie 300.000 zł w podwójnej wysokości.

Zgodnie z art. 509 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki. Stosownie do art. 510 k.c. umowa sprzedaży, zamiany, darowizny lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia wierzytelności przenosi wierzytelność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły. Jeżeli zawarcie umowy przelewu następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia wierzytelności, z zapisu zwykłego, z bezpodstawnego wzbogacenia lub z innego zdarzenia, ważność umowy przelewu zależy od istnienia tego zobowiązania. Zgodnie z art. 511 k.c. jeżeli wierzytelność jest stwierdzona pismem, jej przelew powinien być również stwierdzony pismem. Przepis ten nie rodzi jednak skutku w postaci nieważności przelewu. Zastrzeżenie ma to jest istotne jedynie dla celów dowodowych.

Uprawnienia powoda wynikały z umowy z dnia 7 czerwca 2018 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego. Zostały zbyte na rzecz pozwanych w takiej samej formie umową z dnia 28 września 2018 r. Podnoszone przez pełnomocnika pozwanych wątpliwości co do braku rejestracji rachunku, na który powód dokonał wpłaty nie czynią zawartej umowy nieważną.

Po pierwsze, to pełnomocnik pozwanych wskazał powodowi ten rachunek, co potwierdziła N. R. (1). N. R. (1) pieniądze otrzymała i wydała, co sama przyznała. Po trzecie ewentualne nieprawidłowości prawnoskarbowe nie wpływają na ważność samej umowy i roszczenia powoda z tytułu dokonanej wpłaty.

Aczkolwiek strony nie zawarły w swoich oświadczeniach z dnia 28 września 2018 r. wszystkich elementów jej dotyczących, to jednak z pozostałych dowodów jednoznacznie są one do ustalenia. Pełnomocnik pozwanych jednoznacznie deklarował obowiązek zwrotu powodowi wyłożonej przez niego na zaliczkę kwoty. Potwierdził to sam powód i świadek N. R. (1), która przecież nie ma żadnych powodów aby zeznawać w tym zakresie fałszywie. T. P. (1) wzywał ją do zwrotu na rzecz pozwanych zaliczki w kwocie 300.000 zł w podwójnej wysokości. Wynika z tego, że czuł się uprawniony do żądania całej kwoty na rzecz pozwanych i nie miał żadnych wątpliwości co do ich praw do całego przekazanego w sprawie zadatku. W toku procesu nie wykazał, że powód darował pozwanym tę kwotę. Strony prowadziły działalność biznesową a nie charytatywną. W sytuacji, gdy świadek N. R. jednoznacznie potwierdziła, że T. P. (1) deklarował obowiązek zwrotu sumy wpłaconej przez powoda, to na pozwanych przeszedł ciężar wykazania, że cesja miała charakter nieodpłatny, bądź żądanie zapłaty jest przedwczesne. Pozwani temu obowiązkowi nie sprostali.

Dla oceny roszczenia powoda, co do żądania zapłaty 150.000 zł nie ma znaczenia fakt, że w umowie przedwstępnej i kolejnej wpisano, że kandydaci na zbywców otrzymali po 300.000 zł każdy tytułem zadatku. Pomiędzy stronami w toku całego procesu nie było sporne, że powód i pozwani zapłacili jedynie 300.000 zł (a nie 600.000 zł). Świadek N. R. podniosła, że tej kwoty nie wypłacono jej faktycznie, pomimo, że w akcie zapis taki istniał i został w kolejnym przez nią potwierdzony. Twierdziła, że został on wprowadzony do aktu na żądanie T. P.. Okoliczność ta jest jednak bezprzedmiotowa dla oceny roszczenia powoda. Przyczyny umieszczenia takiego zapisu w umowie wbrew stanowi faktycznemu nie leżą jednak w orbicie oceny Sądu w tej sprawie.

Z powyższych względów Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanych kwotę 150.000 zł na podstawie art. 509 w zw. z art. 471 k.c. Powód sformułował ostateczne żądanie zapłaty w piśmie z dnia 2 września 2019 r. domagając się zapłaty od w terminie 7 dni od otrzymania tego pism. Dołączył dowód nadania pisma listem poleconym. W tej sytuacji Sąd uznał żądanie zapłaty odsetek za opóźnienie za wymagalne zgodnie z treścią pozwu to jest od 27 września 2019 r.

W ocenie Sądu powód nie udowodnił jednak swego roszczenia w zakresie żądania zwrotów kosztów zawarcia umowy przedwstępnej z dnia 7 czerwca 2018 r. w kwocie 6.696 zł. Poza sporem było, że koszty te powstały w takiej właśnie wysokości. Pozwani nie zaprzeczyli temu że powód je poniósł. Jednakże umowa cesji praw nie poruszała w żadnym zakresie tej należności. Powód zeznał, że pełnomocnik pozwanych obiecywał je zwrócić, ale brak jest poza tym ich solennego oświadczenia w tym zakresie. Co więcej w wezwani przesądowym sam powód się ich nie domagał. W tej sytuacji, w ocenie Sądu brak było podstaw do uznania, że kwota ta była objęta cesją, a istniało inne porozumienie wiążące pozwanych w tym zakresie. Dlatego powództwo co do tej kwoty oddalono, jako bezzasadne.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia.

Powód uległ jedynie co do nieznaczącej części swego żądania (wygrał proces w 95,7%). Poniósł koszty wynagrodzenia swojego pełnomocnika 5.417 zł (zwrot kosztów wynagrodzenia pełnomocnika 5.400 zł i opłatę za pełnomocnictwo 17 zł) oraz uiszczonej opłaty od pozwu 7.835 zł. Dało to łącznie 13.252 zł. Pozwani nie udowodnili aby ponieśli jakiegokolwiek koszty procesu. Nie przedłożyli rachunków lub innych dowodów ich poniesienia. W tej sytuacji poniesioną przez powoda sumę wydatków przemnożono o stopień w jakim powództwo uwzględniono (13.252 zł x 95,7%). Dało to łącznie 12.682,16 zł, którą to kwotę zasądzone od pozwanych na rzecz powoda na podstawie wskazanego wyżej przepisu.