

Sygn. akt: I 1 C 133/15 upr.

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja d/s rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym  
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Kokowska-Kuternoga

Protokolant: st. sekr. sądowy Izabela Jagmin

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2015 r. w Gdyni

sprawy z powództwa J. Ł.

przeciwko J. S.

o zapłatę

**I** Oddala powództwo w całości;

**II** Ustala koszty postępowania na kwotę 750,43zł (siedemset pięćdziesiąt złotych i 43/100), w tym 600,00zł (sześćset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

**III** Ustalonymi w pkt II kosztami obciąża powoda i zasądza od J. Ł. na rzecz J. S. kwotę 617,00zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**IV** Nakazuje ściągnąć od powoda J. Ł. na rzecz Skarbu Państwa - Kasy Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 33,43zł (trzydzieści trzy złote i 43/100) tytułem kosztów obecności świadka wypłaconych tymczasowo ze Skarbu Państwa.

## UZASADNIENIE

Powód - J. Ł. - wniósł o zasądzenie od pozwanego J. S. kwoty 5000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12.08.2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania. W uzasadnieniu powód wskazał, że w 2.7.2013r. pomiędzy powodem a pozwanym doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę (...) na której pozwany zobowiązał się do dnia 20.9.2013r. wybudować dom jednorodzinny, a następnie sprzedać w/w nieruchomość powodowi za cenę 323600 zł. Strona powodowa wyjaśniła, że wpłaciła zadek w wysokości 5000 zł, ale ponieważ pozwany nie wywiązał się z umowy w terminie i nie chciał sprzedać nieruchomości za umówioną cenę, tylko wyższą, powód od umowy odstąpił i żąda zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

(pozew - k. 2-4)

W dniu 20.11.2014r Sąd Rejonowy w Gdyni wydał w sprawie I 1 Nc 5866/14 nakaz zapłaty, zobowiązując pozwanego do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem wraz z odsetkami i kosztami postępowania

(nakaz zapłaty k. 19)

Pozwany J. S. wniósł sprzeciw od w/w nakazu zapłaty, a w nim o oddalenie powództwa. Pozwany zaprzeczył, aby powód wykonał poprawnie zobowiązanie wobec niego wynikające z zawartej umowy sprzedaży, ponadto na skutek sporu, czy wykonano zamówienie zgodnie z umową, pozwany odstąpił od umowy i zwrócił zadek w kwocie 5000 zł,

co powód przyjął, więc umowa została rozwiązana, a świadczenia wzajemne zwrócone- a pozwany nie ma obowiązku zapłaty.

( sprzeciw k. 21-26)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 2.7.2013 r. J. Ł. zawarł przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości- działki nr (...) o powierzchni 1016 m kw. opisanej w księdze wieczystej nr (...) w Sądzie Rejonowym w Kartuzach z J. S. , właścicielem w/w działki, na podstawie której J. S. miał sprzedać J. Ł. w terminie do dnia 20.9.2013r tę nieruchomość za cenę 323600 zł, płatną następująco:

- zadatek 5000 zł przy zawarciu umowy przedwstępnej,
- kwota 153600 zł najpóźniej do chwili złożenia podpisów pod umowa w formie aktu notarialnego,
- kwota 165000 zł w terminie 7-u dni roboczych od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.

W międzyczasie tj. do 20.9.2013r J. S. zobowiązał się do wykonania prac budowlanych objętych par. 3 w/w umowy tj.:

- wykonania zgodnie z projektem firmy (...) "Dom w rododendronach" przy uwzględnieniu zmian zatwierdzonych przez Dyrektora Wydziału Budownictwa, działającego z upoważnienia Starosty K. decyzja nr (...).TC z 29.4.2011r doo stanu zamkniętego z następującą specyfikacją materiałową:

- ściany zewnętrzne-pustak porotherm 25 cm ocieplone styropianem E. (...) -styropian w kropki Termo Organika gr. 14 cm lub innym materiałem o tych samych lub wyższych parametrach;
- ściany zewnętrzne- pustak suporex gr. 12 cm;
- strop żelbetowy monolityczny;
- konstrukcja dachu krokwiowo-jętkowa drewniana, impregnowane kl. C27 z dociepleniem zgodnym z założeniami projektowymi;
- dachówka betonowa E. z orynnowaniem i podbitką;
- tynki wewnętrzne cementowo-wapienne kat.II;
- posadzki betonowe;
- elewacja zewnętrzna-tynk mineralny -kolor do ustalenia;
- instalacja elektryczna wewnętrzna z punktami oświetlenia zewnętrznego przy wejściach;
- instalacja wod-kan;
- szambo betonowe poj. 12 m sz.;
- okna D. 3-szybowe kolor brąz / orzech/obustronny;
- brama garażowa H. segmentowa kolor brąz z napędem;
- balustrady zewnętrzne balkonowe-wzór do ustalenia;
- instalacja centralnego odkurzacza/ bez jednostki centralnej/;

- kominy: wykonane z ceramicznych pustaków kominowych obudowanych cegłą pełną gr 12 cm;

- do budynku doprowadzone będą prąd/ siła/,woda, CO z rozprowadzeniem ogrzewania podłogowego w pomieszczeniach wskazanych przez kupującego, bez zamontowania grzejników oraz kotła CO

dowód: umowa k. 11-13, projekt zagospodarowania terenu k 66-72, oświadczenie z dnia 25.2.2011r k. 74, zaświadczenie k. 75, decyzja z dnia 14.12.2009r k 76, decyzja z dnia 17.6.2010r k. 77-8, zaświadczenie k. 79, uchwała rady miejskiej z dnia 17.12.2008r k 8085,89, mapa sytuacyjna k. 90-91, warunki wykonania sieci wod-kan k. 92-94, informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony k. 95-97, pismo z dnia 17.3.2011 r z E. k. 98, rzut budynku k. 102-105, opis techniczny k. 107-125, umowa o przyłączenie do sieci z 5.8.2013r k. 149-152, zdjęcia budowy k. 185-225,

Nabywca zapoznał się przed zawarciem umowy szczegółowo ze stanem technicznym aktualnej budowy i nie wnosił do stanu budynku ani innych prowadzonych prac zastrzeżeń

dowód: umowa k. 11-13 zeznania powoda k.250-1 na nośniku, zeznania pozwanego k. 267 na nośniku

J. S. wykonał opisane w umowie prace do 20.9.2013r z wyjątkiem prądu i zamontowania barierek.

dowód: zeznania świadków: P. S. k. 227, M. M. k 228, R. M. k. 228-9, L. G. k. 229-230, M. Ł. k. 230-1, B. K. k. 266- na nośniku, zeznania powoda k.250-1 na nośniku, zeznania pozwanego k. 267 na nośniku

Powód godził się na w/w opóźnienie, zawłaszcza, że zlecał dodatkowe prace elektryczne ponad umowę i dodatkowo opłacone przez J. S. poszczególnym rzemieślnikom je wykonującym oraz dekarские i stolarskie, za które nie płacił , ani nie zaliczkował nawet na materiały i nie rozliczył się z nich do tej pory.

Ponadto energii elektrycznej nie można było podłączyć bez decyzji (...) SA w G., na którą czekano

dowód: zeznania świadków: P. S. k. 227, L. G. k. 229-230, M. M. k 228, R. M. k. 228-9, M. Ł. k. 230-1, B. K. k. 266- na nośniku, , zeznania powoda k.250-1 na nośniku, zeznania pozwanego k. 267 na nośniku

W dniu 13 grudnia 2013 r. J. Ł. wraz z żoną spotkał się w domu J. S. z nim celem umówienia dalszych działań, bo chciał jak najszybciej zawrzeć umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego. Spotkanie odbyło się bez świadków. Podczas tego spotkania okazało się ,że J. S. nie chce zawrzeć umowy sprzedaży ,dopóki J. Ł. nie zapłaci mu za prace dodatkowe. Oczywiście jest, że wtedy kwota sprzedaży ustalona w umowie będzie wyższa o kwotę należności za dodatkowo zlecone prace i materiały do ich wykonania potrzebne . Strony nie doszły do porozumienia, rozwiązały umowę , a J. S. oddał zadatek w kwocie 5000 zł i równowartość ceny drzwi wejściowych, które kupił J. Ł. i zostały zamontowane w budynku .Rozwiązanie umowy odbyło się w bardzo nerwowej atmosferze.

okoliczność bezsporna, a nadto oświadczenie k. 30, zeznania świadka M. Ł. k. 230-1 ,zeznania powoda k.250-1 na nośniku, zeznania pozwanego k. 267 na nośniku

W dniu 4.8.2014r J. Ł. wysłał do J. S. wezwanie do zapłaty kwoty 5000 zł tytułem zwrotu pobranego zadatku

Dowód: wezwanie k. 8, dowód wysłania k. 9,

J. S. wystawił w/w dom na sprzedaż m. in. w internecie w dniu 4.1.2014r i ostatecznie sprzedał ten dom 19.3.2015 za cenę 300000 zł

okoliczność bezsporna, a nadto umowa k. 178-190,

W dniu 4.11.2015r J. Ł. złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 2.7.2013r

okoliczność bezsporna, a nadto oświadczenie k. 262

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony w toku postępowania. Dowody te uznane zostały za wiarygodne w całości, albowiem nie budziły one zastrzeżeń Sądu, co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, tym bardziej, że strony nie negowała ich mocy dowodowej.

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd oparł się również na logicznych i konsekwentnych zeznaniach świadków P. S., L. G., M. M., R. M., M. Ł., B. K., pozwanego, którym Sąd dał wiarę w całości oraz zeznaniach powoda, którym Sąd dał wiarę tylko częściowo. Zeznania powoda i świadka M. Ł. - zasługują na wiarę tylko częściowo, albowiem co do kwestii, czy miało miejsce odstąpienie od umowy i po czyjej stronie padło takie oświadczenie, przeczą im dokumenty załączone do akt, w szczególności treść oświadczenia o zwrocie zadatku z dnia 13.12.2013r i o odstąpieniu od umowy z dnia 4.11.2015r. Gdyby to powód odstąpił od umowy w dniu 13.12.2013r, to nie składałby tego oświadczenia w dniu 4.11.2015r. Na podstawie zeznań świadków P. S., L. G., B. K. i częściowo M. Ł. i powoda oraz zeznań pozwanego Sąd ustalił, w szczególności to, że powód zobowiązał się do zapłaty za dodatkowe prace nieobjęte umową oraz to, że osoby wykonujące te prace otrzymały materiały i wynagrodzenie za nie od pozwanego, a powód nie rozliczył się z w/w prac z pozwanym do tej pory, nie zgodził się też na podwyższenie ceny nieruchomości o kwotę wynikającą z tych prac. Na podstawie zeznań świadków M. Ł., M. M., R. M. oraz powoda i pozwanego Sąd uznał, że umowa nie została wykonana przez pozwanego w terminie w całości z przyczyn leżących po stronie zakładu energetycznego i zerwana przez strony w dniu 13.12.2013r z tego powodu, że powód nie chciał zgodzić się na podniesienie ceny nieruchomości o kwotę wykonanych prac ponad umowę, ani oddać osobno w/w kwoty, a pozwany nie chciał zgodzić się na to, aby cena nie uległa zmianie.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że strony zawarły umowę przedwstępną pisemną, powód dał zadatek w kwocie 5000 zł, a pozwany zobowiązał się do wykonania wymienionych w umowie prac budowlanych do 20.9.2013r o do przeniesienia własności w/w nieruchomości do dnia 20.9.2013r na powoda na uzgodnioną cenę. Poza sporem pozostawało również to, że umowa została rozwiązana przez strony w dniu 13.12.2013r. Niesporne było również to, że powód nie uścił umówionej ceny, nie rozliczył się z prac ponad umowę wykonywanych i opłaconych przez pozwanego oraz to, że w dniu 13.12.2013r pozwany zwrócił zadatek 5000 zł.

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do ustalenia, dlaczego nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży w dniu 20.9.2013r, kto i dlaczego rozwiązał umowę przedwstępną; W konsekwencji sporne było czy powód zasadnie żąda zapłaty podwójnego zadatku w kwocie 10000 zł, a więc w niniejszej sprawie brakującej kwoty 5000 zł.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

**Art. 394. K.c. stanowi, że :**" § 1. 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.

§ 2. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi.

§ 3. 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." Por też wyrok SA w Białymstoku z dnia 12.9.2013r I ACa 349/13.

W myśl ogólnych zasad na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie, zaś na stronie pozwanej obowiązek udowodnienia okoliczności uzasadniających jej wnioski o oddalenie powództwa. W niniejszej sprawie powód dochodząc zapłaty kwoty 5000,00 zł tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości

powinien był wykazać, że umowę wykonał należycie i w terminie, a tym samym, że odstąpienie od umowy sprzedaży nastąpiło po stronie pozwanego i było niezasadne, zaś pozwanego obciążał dowód wykazania okoliczności niweczących prawo powoda.

Pozwany zaprzeczając twierdzeniom powoda, jakoby umowy nie wykonał i nie dotrzymał terminu zawarcia umowy sprzedaży ze swej winy wskazanym przez powoda, przerzucił tym samym ciężar dowodu na stronę powodową. Twierdzenia pozwanego zostały poparte zeznaniami świadków P. S. ,L. G. ,B. K. i częściowo M. Ł.. Powód zaś na potwierdzenie swoich twierdzeń przedłożył jedynie oświadczenie i wezwanie do zapłaty, oraz zawniósł świadków M. Ł. , M. M., R. M., którzy nie potwierdzili spornych zagadnień, z reszta poza M. Ł. żadne z nich nie było świadkiem uzgodnień stron , a w swoich oświadczeniach w toku sprawy i zeznaniach przed sądem powód sam przyznał fakt, że : zlecał dodatkowe prace ponad umowę, nie zaliczkował w/w prac, zostały one wykonane, był problem z uzyskaniem decyzji na podłączenie prądu, chciał kupić nieruchomości za uzgodnioną cenę, mimo wykonania prac ponad umowę, godził się na przedłużanie terminu zakończenia prac, a tym samym zawarcia umowy sprzedaży, co w ocenie Sądu w żaden sposób nie może stanowić dowodu na zawinienie wyłącznie pozwanego w tym, że nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży , nadto powód odstąpił od umowy dopiero w dniu 4.11.2015r. Logicznym jest, że skoro zleca się prace dodatkowe, to należy zadatkować na ich wykonanie chociaż na materiały, a następnie rozliczyć się z robocizny .Zdaniem Sądu strona powodowa nie udowodniła tym samym, że nastąpiło niewykonanie umowy przez pozwanego , a powód, bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpił i żąda sumy dwukrotnie wyższej niż dany zadatek tj. ,a tym samym że zasadnie powód żąda od pozwanego kwoty 5000 zł podwójnego zadatku.

Mając na uwadze ,że obowiązek udowadniania faktów i twierdzeń przez stronę wywodzącą z tychże faktów skutki prawne, określoną w dyspozycji art. 6 k.c. spoczywał na powodzie, Sąd uznał, iż to rzeczą powoda było dążyć do zgromadzenia i przedstawienia Sądowi należytego rodzaju dowodów, czego powód nie uczynił. Świadkowie P. S. ,L. G. ,B. K. potwierdzili fakt zleceń dodatkowych i fakt, że powód miał tego świadomość. Świadkowie M. M., R. M. nie byli świadkiem bezpośrednio, a jedynie rozmów stron. Pewna jest kwota 5000 zł ustalona przez strony jako zadatek , odebrana przez powoda podczas spotkania w dniu 13.12.2013r.

Wszelkie zaniechania podejmowania działań dowodowych przez powoda, jego ewentualne zaniechania i przeoczenia, stanowią zarazem wyraz woli strony powodowej i pociągać muszą za sobą niekorzystne dla niej skutki procesowe.

Zdaniem Sądu pozwany odstąpił od umowy z powodu nie zapłacenia przez powoda za prace dodatkowe i braku zgody powoda na podwyższenie ceny nieruchomości o kwotę w/w prac dodatkowych, co potwierdzają zeznania powoda i pozwanego, i świadka M. Ł. ;powód nie zgodził się na w/w warunki pozwanego w dniu 13.12.2013r, to oznacza ,że zaakceptował odstąpienie od umowy, a wtedy następuje zwrot zadatku z powodu rozwiązania umowy, co z kolei oznacza, że pozwany nie miał obowiązku płaci podwójnej kwoty zadatku. Skoro dopiero w grudniu 2013r, to oznacza, że wcześniej pozwany i powód dążyli do wykonania umowy W zasadzie powód i pozwany zgadzają się co do przebiegu zdarzeń, tylko różnie je interpretują. .Por też wyrok SA w Białymstoku z dnia 12.9.2013r I ACa 349/13.

W tym stanie sprawy Sąd na podstawie art. 394 par. 3 k.c. w zw. z 6 k.c. a contrario oddalił powództwo jak w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt II i III wyroku , na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., § 6 pkt 3 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349), ustalając je na kwotę 750,43 zł / 100 zł opłata od pozwu, 17 zł opłata od pełnomocnictwa, 600 zł opłata za zastępstwo procesowe, 33,43 zł koszty stawiennictwa świadka / i obciążając nimi powoda, jako stronę przegrywającą proces, więc zasądając od niego na rzecz pozwanego zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 617,00 zł, a na rzecz Skarbu Państwa kwotę 33,43 zł z tytułu wyłożonej tymczasowo należności świadka za stawiennictwo w Sądzie. Na zasądzoną kwotę 617,00 zł składają się: kwota 600,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i kwota 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa .