

Sygn. akt VI GC 368/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Michalina Sanecka

Protokolant: st. sekr. sądowy Halina Ramska

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2015 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Spółki z o.o. z/s w R.

przeciwko: K. S. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...) z/s w W.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda (...) Spółki z o.o. z/s w R. na rzecz pozwanego K. S. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) z/s w W. kwotę 7.217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt. VI GC 368/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 30 stycznia 2015 r.

Powód (...) Sp. z o.o. z/s w R. wniósł o zasądzenie kwoty 1.881,760 zł. tytułem sumy dwukrotnie wyższej od zadatku, jaki strona powodowa uiściła pozwanemu. Strona powodowa uzasadniała swoje roszczenie tym, że zawarła umowę z pozwanym o kupno nieruchomości, a na konto ponoszenia kosztów z tego tytułu wpłaciła pozwanemu zadatek. Do spełnienia umowy nie doszło, zdaniem powoda, z wyłącznej winy pozwanego, dlatego pozwany winien zwrócić powodowi zadatek w podwójnej wysokości.

Pozwany K. S. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) wniósł o oddalenie powództwa zarzucając, że do wykonania zobowiązania między stronami nie doszło z wyłącznej winy powoda, a konkretnie jego złej sytuacji finansowej. **Sąd ustalił, co następuje:** Strony w ramach prowadzonej, przez siebie działalności gospodarczej zawarły umowę w dniu 14 sierpnia 2012 r. na podstawie której pozwany zobowiązał się do zawarcia we własnym imieniu i na własną rzecz zakupu nieruchomości o pow. 12,348 ha, stanowiących grunty rolne, położone w J. i S. k/R. w terminie do 15 października 2012 r.

Po tym terminie pozwany miał odsprzedać nabyte nieruchomości powodowi po cenie 400.000 zł. netto za jeden hektar, to jest łącznie za kwotę 4.939,200 zł. Powód wpłacił pozwanemu zadatek na poczet kupna kwotę 740.880 zł.

a siedem dni przed terminem nabycia umowy ostatecznej powód miał dokonać zapłaty na rzecz pozwanego kwotę 4.939,200 zł. pomniejszonej o uiszczony zادةk.

dowód : umowa (k- 17 do 21).

Aneksem nr (...) do umowy z dnia 7 sierpnia 2012 r, sporządzonym w dniu 4 października 2012 r, strony w pkt 4 aneksu zmieniły termin przeniesienia własności nieruchomości na powoda na dzień 31 grudnia 2012 r.

dowód: aneks (k – 25,26).

Pismem z dnia 13 grudnia 2012 r, pozwany zwrócił się do powoda informując, że umowa notarialna ostateczna zostanie zawarta w dniu 31 grudnia 2012 r. w Kancelarii Notarialnej J. B..

W związku z tym pozwany zwrócił się o uiszczenie reszty ceny za nieruchomości.

dowód: pismo z 13.12.2012 r. (k- 36).

Ponieważ w określonym w umowie terminie powód nie wpłacił ceny nieruchomości ani nie udzielił pisemnej odpowiedzi , pozwany zwrócił się do powoda pismem z dnia 22 lutego 2013 r., w którym poinformował powoda, że na prośbę prezesa powoda aby wstrzymać się z finalizacją umowy o dwa tygodnie, odczekał osiem tygodni, w czasie których nie uzyskał informacji o gotowości zakupu nieruchomości.

W związku z tym pozwany odstępuje od umowy z przyczyn leżących wyłącznie po stronie powoda.

dowód: pismo z 22.02.2013 r. (k – 37).

Strona powodowa pismem z dnia 15 marca 2013 r, złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

dowód: pismo z dnia 15 marca 2013 r, (k- 38).

W wykonaniu umowy zawartej z powodem, pozwany zawarł umowy przedwstępne z osobami : M. W., H. S., M. Z. oraz Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną (...) w J.. Umowy te zostały zawarte w dniu 20 sierpnia 2012 r, w Kancelarii Notarialnej przed notariuszem J. B., a termin umowy ostatecznej ustalono na dzień 15 października 2012 r. Sprzedający otrzymali zadatki. Z (...) zawarto umowę warunkową.

dowód: akty notarialne (k- 96 do 134).

Na okoliczność zawarcia umów przedwstępnych i przyczyn nie zawarcia umowy przyrzeczonej, Sąd dopuścił dowód z zeznań świadków: C. Ż., M. W., H. S., H. Z., M. Z. na rozprawie w dniu 16 maja 2014 r, zgodnie zeznali, że termin umowy przyrzeczonej został ustalony na dzień 31 grudnia 2012 r, ale do transakcji nie doszło. Świadkowie nie mieli wiadomości, na temat faktycznych przyczyn nie dojścia do skutku umów sprzedaży.

dowód: zeznania świadków (k-330 do 332).

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków, ponieważ były spójne i znajdują potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

W trakcie postępowania, został odwołany prezes zarządu strony powodowej B. P.. Nie mógł już być przesłuchany w charakterze strony, dlatego Sąd dopuścił dowód z jego zeznań jako świadka.

Na rozprawie w dniu 8 września 2014 r, świadek B. P. bardzo krytycznie zeznawał na okoliczności prowadzenia polityki gospodarczej powoda, a w szczególności zamierzonej inwestycji. Zeznał, że inwestycja nie mogła dojść do skutku ze względu na brak pieniędzy na jej prowadzenie. Ze względu na stanowisko świadka B. P. zajmowane w firmie powoda,

Sąd dał wiarę jego zeznaniom w zakresie ustalenia stanu finansowego powoda tzn. braku środków na inwestycję i wykup nieruchomości, ponieważ znajduje potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka – notariusza, ponieważ rola notariusza uwidoczona jest w postaci sporządzonego przez niego aktu. Notariusz spisując wolę stron nie uczestniczy w ich pertraktacjach.

Między stronami jest niespornym, że oprócz zadatku powód nie wpłacił na konto pozwanego pieniędzy na koszty wykupu nieruchomości.

W świetle powyższego Sąd doszedł do przekonania, że do realizacji umowy nie doszło wyłącznie ze względu na brak środków po stronie powoda na wykup nieruchomości.

Właściciele przedmiotowych nieruchomości byli chętni sprzedać swoje działki pozwanemu, a końcowo powodowi.

Sąd zważył co następuje: Jak ustalono wyżej, strony w § 3 umowy z dnia 14 sierpnia 2012 r, ustaliły, że powód zobowiązany jest co najmniej 7 dni przed terminem zawarcia umowy ostatecznej dokonać zapłaty na rzecz pozwanego cenę zakupu nieruchomości w wysokości 4.939,200 zł. pomniejszonej o zadatek w kwocie 740.880 zł.

Mimo zgłoszenia terminu zawarcia umów notarialnych i wezwania do uiszczenia ceny zakupu nieruchomości, powód nie wywiązał się z tego obowiązku. Z tego względu pozwany pismem z dnia 22 lutego 2013 r, odstąpił od umowy. Powód oświadczył o odstąpieniu od umowy pismem z dnia 15 marca 2013 r. a więc już po rozwiązaniu umowy przez pozwanego.

Zgodnie z art. 394 § 1 kc z braku odmiennego zastrzeżenia 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. Ponieważ mimo obowiązku wynikającego z umowy powód nie wpłacił pieniędzy na koszty kupna nieruchomości, pozwany miał podstawy do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku w myśl art. 394 § 1 kpc. Twierdzenie powoda, że to pozwany nie wywiązał się ze swoich zobowiązań nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż służy do ukrycia faktu, że prawdziwą przyczyną rozwiązania umowy jest brak środków na realizację inwestycji. Jak ustalono wyżej, powód oświadczył o odstąpieniu od umowy po rozwiązaniu jej przez pozwanego. Powód zatem nie spełnia warunków do żądania dwukrotnej sumy zadatku w myśl art. 394 § 1 kc i Sąd powództwo oddalił.

O kosztach Sąd orzekł w myśl art. 98 kpc.

ZARZĄDZENIE

- (...)