

Sygn. akt I C 1591/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del. Zygmunt Drożdziejko

Protokolant: stażysta Karolina Lipka

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2015 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S., J. S.

przeciwko D. H. (1), D. H. (2)

o zapłatę

**I. zasądza solidarnie od pozwanych D. H. (1) i D. H. (2) solidarnie na rzecz powodów M. S. i J. S. kwotę 100 000 zł (sto tysięcy złotych) z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 23 sierpnia 2013r. do dnia zapłaty;**

**II. zasądza solidarnie od pozwanych D. H. (1) i D. H. (2) solidarnie na rzecz powodów M. S. i J. S. kwotę 8 617 zł (osiem tysięcy sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.**

Sygn. akt I C 1591/14

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 5 lutego 2015r.

**Powodowie M. S. i J. S. wystąpili przeciwko pozwanym: D. H. (1) i D. H. (2) z pozwem o solidarne zasądzenie solidarnie na ich rzecz kwoty 100 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23.08.2013r. do dnia zapłaty.**

Na uzasadnienie roszczenia wskazali, że zawarli z pozwanymi umowę przedwstępną na zakup nieruchomości. Na poczet zakupu wpłacili zaliczkę w wysokości 100 000 zł. Powodowie zrezygnowali z zakupu nieruchomości. Jednakże pozwani nie zwrócili zaliczki. Pozwani wyrazili zgodę na zwrot zaliczki po sprzedaży nieruchomości. Pozwani sprzedali nieruchomość, ale zaliczki nie zwrócili.

**W dniu 7.07.2014r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.**

**Pozwali złożyli sprzeciw i wnieśli o oddalenie powództwa.**

W uzasadnieniu wskazali, że to co wpłacili powodowie to była bezzwrotna kaucja.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodowie M. S. i J. S. oraz pozwani D. H. (1) i D. H. (2) zawarli ustną przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), a wpisaną do księgi wieczystej (...). Na poczet zakupu działki powodowie przelewem wpłacili kwotę 100 000 zł. W tytule zapłaty wskazali, że jest to zaliczka na poczet zakupu połowy działki nr (...), KW (...) i rzeczywiście była to zaliczka rozumiana w ten sposób, że w przypadku nie dojścia do skutku umowy (bez względu na przyczynę) podlega ona zwróceniu. Po otrzymaniu przelewu pozwani nie złożyli żadnego oświadczenia woli. Powodowie powzięli informacje o problemach finansowych D. H. (2). Chcąc uniknąć problemów powodowie zrezygnowali z zakupu działki. Wzywali pozwanych do zwrotu zaliczki, ale pozwani nie zwrócili.

Dowód: Potwierdzenie przelewu k.2, Fotokopia księgi wieczystej (...) k.6-19

Wezwanie k.20-24, Zeznanie powoda J. S. k. 69-70, Zeznania powódki M. S. k.70

częściowo zeznania pozwanego D. H. (2) k.70

### **Ocena dowodów:**

Sąd dał wiarę zeznaniom powodów albowiem są spójne i logiczne. Znajdują one potwierdzenie w treści przelewu kwoty 100 000 zł.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego D. H. (2) w części dotyczącej tego iż wpłata powoda była to kaucja gwarancyjna, która nie podlega zwrotowi. Treść tych zeznań jest sprzeczna z treścią przelewu w tytule zapłaty. Należy wskazać, że pozwany po otrzymaniu przelewu zapoznał się z jego treścią i widział wpis. Nie zareagował on w żaden sposób. Świadczy to o tym, że treść przelewu odpowiadała treści umowy w tym zakresie, a więc, że to 100 000 zł to była zaliczka. Jeżeli nawet wcześniej umówili się, że to była kaucja gwarancyjna, a powód w tytule zapłaty napisał zaliczka to znaczy, że zmienił swoje oświadczenie woli, a pozwany to zaakceptował. Tłumaczenia pozwanego, że liczy się umowa, a nie wpis w tytule przelewu nie jest do zaakceptowania. Wpisanie określonych słów jest wyrazem woli wpisującego. Język pisany i określone słowa służą komunikacji i określone słowa mają określone znaczenie. Tłumaczenia powoda byłyby uzasadnione, gdyby strony sporządziły umowę pisemną i tam było wpisane, że powodowie mają wpłacić „kaucję gwarancyjną”. Wtedy rzeczywiście wpis w samym przelewie nie miałby większego znaczenia. Tymczasem strony zawarły ustną umowę przedwstępną, zeznania stron w zakresie charakteru wpłaty 100 000 zł są sprzeczne i ten przedmiotowy przelew jest jedynym dokumentem pozwalającym obiektywnie ustalić wolę stron.

W pozostałej części sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego ponieważ są spójne i logiczne. W szczególności sąd dał wiarę, iż pozwany zaliczkę rozumiał jako kwotę do zwrotu w przypadku nie dojścia do zawarcia umowy. Powszechnie zaliczka jest tak rozumiana.

Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonym w sprawie, albowiem ich prawdziwość nie była kwestionowana.

SD pominął dowód z przesłuchania pozwanej D. H. (1), albowiem mimo prawidłowego wezwania nie stawiła się na rozprawę.

Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanego złożone na rozprawie w dniu 5.02.2015r. w postaci przesłuchania świadków uznając, że te wnioski zostały zgłoszone jedynie dla przewłoki postępowania i z naruszeniem art. 207 § 6 kpc. Nie było żadnych przeszkód, aby zgłosić je wcześniej. Należy tutaj podkreślić, że sąd już raz odroczył rozprawę na prośbę pozwanego z przyczyn rodzinnych i dopiero na kolejnej rozprawie zostały zgłoszone dalsze wnioski dowodowe. Częściowo wnioski dotyczyły okoliczności bezspornych, a mianowicie faktu i przyczyn wycofania się z umowy. Ponadto tezy dowodowe nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Dotyczyły one przyczyn rezygnacji powodów z umowy, tego, że A. Ź. przedstawił ofertę zakupu działki za 35 000 zł za ar., oraz tego, że strony miały prowadzić tam wspólną inwestycję. Jedyną podstawą oddalenia pozwu w sprzecznie podano, że wpłata miała charakter bezzwrotnej kaucji.

### **Sąd zważył co następuje:**

Roszczenie jest uzasadnione.

Na rozprawie w dniu 5.02.2015r. pozwany złożył pismo bez zgody przewodniczącego czego wymaga art. 207 § 3 kpc. Sąd zapoznał się z pismem. Z uwagi na fakt, że przyjęcie tego pisma spowodowałoby zwłokę w postępowaniu sąd zarządził jego zwrot. Jednocześnie sąd nie stwierdził, aby zachodziły szczególne okoliczności uzasadniające przyjęcie pisma.

Należy tutaj podkreślić, że z jednej strony pozwani mają prawo do przedstawienia swoich racji, z drugiej strony powodowie mają konstytucyjne prawo do rozpoznania sprawy w rozsądnym terminie. Pozwani nie zostali pozbawieni prawa do przedłożenia swoich racji, najpierw mogli to uczynić w sprzeciwie, a potem na pierwszej rozprawie.

W przedmiotowej sprawie strony zawarły ustną umowę przedwstępną. Zgodnie z tą umową powodowie wpłacili pozwanym zaliczkę w wysokości 100 000 zł, która miał być zwrócona w przypadku nie dojścia do zawarcia umowy. Co do charakteru wpłaty istniał między stronami spór. Zatem sąd musiał ustalić rzeczywistą wolę stron.

Zastosowanie miał tutaj art. 65 kc.

Art. 65. § 1. Oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje.

§ 2. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego sąd ustalił, że wolą stron było, aby wpłatę 100 000 zł traktować jako zaliczkę podlegającą zwrotowi w przypadku nie dojścia do zawarcia umowy (bez względu na przyczynę). Wynika to przede wszystkim z treści przelewu w którym powód wyraźnie zazaczył, że jest to zaliczka. Z drugiej strony pozwany po otrzymaniu przelewu nie złożył żadnego oświadczenia woli. Nie oświadczył powodowi, że jest to niezgodne z umową, nie zażądał żadnego wyraźnego oświadczenia od powodów, że jest to kaucja gwarancyjna, nie zwrócił powodowi pieniędzy oświadczając, że nie taka była umowa. Skoro pozwani w żaden sposób nie zareagowali i przyjęli pieniądze to to oznacza, że wpis był zgodny z umową. Wprawdzie przy umowach należy przede wszystkim badać cel i zgodny zamiar stron, ale to nie oznacza, że to co napisano nie ma żadnego znaczenia. Wszak wpisanie określonych słów w języku w którym strony się posługują na co dzień, jest wyrazem określonej woli. Zatem na pewno powodowie wpłatę traktowali jako zaliczkę. Natomiast milczenie pozwanych również jest wyrazem oświadczenia woli i akceptacji. Wszak wolę można wyrażać w każdy sposób, nie tylko pisząc określone słowa, nie tylko wypowiadając słowa ale również per facta concludentia czyli przez każde zachowanie (art. 60 kc).

W związku z nie zawarciem umowy przyrzeczonej strony zobowiązane są do zwrotu tego co wzajemnie świadczyły. To wynika bowiem z zawartej między nimi umowy. Strony umówiły się, że powodowie wpłacą zaliczkę i w przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej pozwani zwrócą powodowi zaliczkę. Skoro nie doszło do zawarcia umowy, a pozwani nie zwrócili powodowi zaliczki to należało ją zasądzić na podstawie ustnej umowy i art. 353 § 1 kc w związku z art. 353<sup>1</sup> kc, art. 354 § 1 kc.

Powołane przepisy brzmią:

Art. 353. § 1. Zobowiązanie polega na tym, że wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien świadczenie spełnić.

informacje o jednostce

orzeczenia sądów

tezy z piśmiennictwa

pisma urzędowe

komentarze

monografie

wzory i zestawienia

Art. 353<sup>1</sup>. Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

informacje o jednostce

orzeczenia sądów

orzeczenia administracji

tezy z piśmiennictwa

pisma urzędowe

komentarze praktyczne

komentarze

wzory i zestawienia

Art. 354. § 1. Dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom.

Termin wymagalności odsetek nie był kwestionowany, a więc sąd zasądził je zgodnie z pozwem.

O kosztach sądowych sąd orzekł na zasadzie art. 98 kpc. W skład zasądzonych kosztów wchodzi opłata od pozwu 5000 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powodów 3600 zł oraz opłata od pełnomocnictwa 17 zł. Razem 8617 zł.

Mając powyższe na uwadze orzec należało jak w sentencji wyroku.