

Sygn. akt. I C 61/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2013r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Śródmieścia Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Izabela Baca

Protokolant: Katarzyna Sieczka

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2013r. we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa I. B. i J. B.

przeciwko (...) Sp. z o.o.S.” Sp. (...)we W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) Sp. z o.o.S.” Sp. (...) we W.łącznie na rzecz powodów I. B.i J. B.ustawowe odsetki:

od kwoty 20910zł 76gr od dnia 27 kwietnia 2012r. do dnia 4 października 2012r,

od kwoty 1564zł 31gr od dnia 5 października 2012r. do dnia 18 października 2012r;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od strony pozwanej łącznie na rzecz powodów kwotę 2473zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 61/13

UZASADNIENIE

Powodowie I. B. i J. B. wnieśli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. (...) we W. na ich rzecz kwoty 20910zł 76gr wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28.03.2012r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że zawarli ze stroną pozwaną umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego oznaczonego jako (...)przy ul. (...)w W., uiszczając na poczet ceny łącznie kwotę 34613zł 34gr. Podnieśli, iż w dniu 27.03.2012r. korzystając z zastrzeżonego na ich rzecz w umowie prawa odstąpienia od umowy, złożyli stronie pozwanej na piśmie oświadczenie o odstąpieniu od umowy wraz z oświadczeniem o potrąceniu wierzytelności o zwrot wpłaconych na poczet ceny kwot z wierzytelnością z tytułu odstępnego, w wyniku czego wierzytelności te umorzyły się wzajemnie do kwoty 20910zł 76gr, dochodzonej pozwem.

Pismem procesowym z dnia 8.10.2012r. powodowie wobec dokonanej w dniu 4.10.2012r. przez stronę pozwaną zapłaty kwoty 19346zł 45gr, cofnęli pozew w tej części, wnosząc o zasądzenie na ich rzecz kwoty 1564zł 31gr z ustawowymi odsetkami od kwoty 20910zł 76gr od dnia 28.03.2012r. do dnia 4.10.2012r. oraz od kwoty 1564zł 31gr od dnia 5.10.2012r. do dnia zapłaty.

Postanowieniem z dnia 18.10.2012r. Sąd umorzył postępowanie co do żądania zasądzenia kwoty 19346zł 45gr i nakazem zapłaty wydanym tego samego dnia w postępowaniu upominawczym uwzględnił powództwo w pozostałym zakresie.

Od powyższego nakazu zapłaty strona pozwana (...) Sp. z o.o. (...) we W. złożyła sprzeciw, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu. Strona pozwana przyznała, iż powodowie skutecznie odstąpili od umowy z dnia 31.05.2010r. zarzuciła jednak, że z uwagi na fakt odstąpienia od umowy poniosła szkodę w wysokości nie niższej niż 1564zł 31gr, wynikającą z różnicy ceny, jaką mogłaby uzyskać w wyniku sprzedaży lokalu innemu nabywcy oraz kosztów obsługi kredytu bankowego. Wobec powyższego podniosła zarzut potrącenia, powołując się na §9 ust. 11 przedwstępnej umowy sprzedaży.

Następnie pismem procesowym z dnia 18.02.2013r. powodowie cofnęli pozew co do żądania zasądzenia kwoty 1564zł 31gr, wnosząc o zasądzenie na rzecz powodów solidarnie ustawowych odsetek: od kwoty 20910zł 76gr od dnia 28.03.2012r. do dnia 4.10.2012r. oraz od kwoty 1564zł 31gr od dnia 5.10.2012r. do dnia 18.10.2012r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 31.05.2010r. strona pozwana (...) Sp. z o.o.(...)we W.zawarła wraz z powodami I. B.i J. B.umowę określoną jako przedwstępna umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego, na mocy której zobowiązała się sprzedać powodom lokal mieszkalny oznaczony nr (...), położony w budynku (...) na działce nr (...)w W.przy ul. (...). Łączną cenę przedmiotu umowy strony ustaliły na kwotę 317518zł 42gr brutto. W §9 ust. 8 umowy wskazano, iż powodowie mają prawo bez podania przyczyny odstąpienia od umowy w formie pisemnej w terminie 2 lat od dnia jej zawarcia, płacąc stronie pozwanej odstępnę w wysokości 4% ceny sprzedaży brutto. W przypadku skutecznego odstąpienia od umowy przez każdą ze stron, strona pozwana zobowiązała się do dokonania zwrotu na rzecz powodów uiszczonej przez nich ceny po potrąceniu wszelkich wymagalnych na rzecz dewelopera należności w terminie 30 dni od pisemnego wskazania przez nich rachunku bankowego w tym zakresie (§9 ust. 11 umowy).

Dowód: przedwstępna umowa sprzedaży nr (...) – k. 19 - 30.

Aneks nr (...) do powyższej umowy, z dnia 6.11.2010r. strony ustaliły łączną cenę przedmiotu umowy na kwotę 346133zł 42gr brutto. Następnie aneksem nr (...) do umowy z dnia 22.12.2011r. ponownie zmieniły cenę przedmiotu umowy, ustalając ją na kwotę 342564zł 38gr.

Dowód: aneks nr (...) z dnia 6.11.2010r. - k. 31 - 33,

aneks nr (...) z dnia 22.12.2011r. - k. 34 - 35.

Powodowie uiszcili na rzecz strony pozwanej tytułem ceny nabycia ww lokalu łącznie kwotę 34613zł 34gr. - okoliczność niesporna.

Pismem z dnia 26.03.2012r. doręczonym stronie pozwanej dnia 27.03.2012r. powodowie oświadczyli, iż na podstawie postanowienia §9 ust. 8 umowy z dnia 31.05.2010r. nr (...) odstępują od umowy. Oświadczyli nadto, iż na podstawie przepisu art. 498§1 kc potrącają przysługującą im wobec dewelopera wierzytelność z tytułu wpłaconych kwot (tj. 34613zł 34gr) z wierzytelnością przysługującą stronie pozwanej z tytułu odstępnego w kwocie 13702zł 58gr. W piśmie powodowie wskazali nr rachunku bankowego, na który należy zwrócić różnicę.

Dowód: odstąpienie od umowy wraz z oświadczeniem o potrąceniu z dnia 26.03.2012r. - k. 42.

Następnie pismem z dnia 7.08.2012r, doręczony dnia 10.08.2012r, pełnomocnik powodów wezwał stronę pozwaną do zapłaty kwoty 20910zł 76gr w związku z odstąpieniem przez powodów od umowy nr (...). Wskazał, iż brak zapłaty należności w terminie 2 dni spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

Dowód: pismo pełnomocnika powodów z dnia 7.08.2012r. wraz z potwierdzeniem odbioru - k. 45, 46.

Strona pozwana uiściła na rzecz powodów tytułem „zwrotu z umowy nr (...)” kwotę 19346zł 45gr. Kwota ta wpłynęła na rachunek powodów dnia 4.10.2012r.

Dowód: potwierdzenie przelewu na kwotę 19346zł 45gr - k. 60.

Następnie w dniu 18.10.2012r. na rachunek powodów wpłynęła kwota 1564zł 31gr, uiszczona przez stronę pozwaną tytułem „zwrotu dot. rozw. umowy (...) zapłata końcowa”.

Dowód: potwierdzenie przelewu na kwotę 1564zł 31gr - k. 113.

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd zważył, co następuje:

Powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, oparł się przede wszystkim na przedłożonych dokumentach. Ponieważ między stronami niesporna była wysokość kwoty, którą powodowie uiścili na poczet ceny sprzedaży, Sąd pominął dowód tak z przelewów, jak i z faktur VAT złożonych z pozwem (art. 229 kpc).

W niniejszej sprawie niesporne było, iż strony w dniu 31.05.2010r. zawarły umowę, którą określiły jako przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego. Umowa ta – w ocenie Sądu – miała jednak odmienny charakter. Do takiego wniosku należało dojść analizując wzajemne zobowiązania stron umowy. Z jednej strony powodowie zobowiązali się do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu, z drugiej strony ich świadczeniu odpowiadały 3 obowiązki strony pozwanej, tj. wybudowanie budynku, ustanowienie w nim odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia własności tego lokalu na powoda. Umowa ta nie została zawarta w formie aktu notarialnego, a zatem nie odpowiadała wymogom wskazanym w art. 9 ust. 2 ustawy o własności lokali, jednak nie można jej zakwalifikować jako umowy przedwstępnej. Umowa tak jest umową nienazwaną, a jej zawarcie znajdowało uzasadnienie w treści art. 353¹kc (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 25.06.1998r, I ACa 201/98, Apel.-Lub. 1998/4/18).

W §9 ust. 8 powyższej umowy strony postanowiły, iż powodowie mają prawo bez podania przyczyny odstąpienia od umowy w formie pisemnej w terminie 2 lat od dnia jej zawarcia, płacąc stronie pozwanej odstępnę w wysokości 4% ceny sprzedaży brutto. Strony zgodnie z art. 395§1 kc zastrzegły zatem umowne prawo odstąpienia od umowy. Niesporne było, iż powodowie skutecznie od umowy odstąpili. Skoro wykonane zostało prawo odstąpienia, to to, co strony już świadczyły ulega zwrotowi w stanie niezmienionym (art. 395 § 2 zd. 1 kc). Strony przewidziały w umowie zgodnie z art. 396 kc odstępnę. Zapłata odstępnego przez powodów w chwili złożenia oświadczenia o odstąpieniu nastąpiła poprzez potrącenie, czego strony nie kwestionowały.

W istocie sporna była jedynie między stronami wysokość kwoty podlegającej zwrotowi na rzecz powodów. Zauważyć należy, iż strona pozwana zarzut potrącenia podniosła dopiero w sprzeciwie od nakazu zapłaty, wniesionym dnia 20.11.2012r. Jednak już wcześniej uiściła na rzecz powodów tak 19346zł 45gr, jak i sporną kwotę 1546zł 31gr. W obu poleceniach przelewu wskazano, iż kwoty te zwracane są w związku z rozwiązaniem umowy nr (...), przy czym w poleceniu przelewu na kwotę 1546zł 31gr wprost podano, iż zapłata jej jest zapłatą końcową. Strona pozwana przed wniesieniem sprzeciwu nie kwestionowała zatem tej należności, a podniesienie zarzutu potrącenia zmierzało zdaniem Sądu jedynie do zwłoki w postępowaniu. Spełnienie świadczenia skutkowało wygaśnięciem wierzytelności co do należności głównej. Z przedłożonych potwierdzeń transakcji wynika przy tym, iż strona pozwana wskazała, że przelane kwoty winny być zaliczone na poczet świadczenia głównego, a powodowie nie skorzystali z uprawnienia przewidzianego w art. 451 §1 zd. 2 kc, tj. zaliczenia ww kwot najpierw na poczet należnych im odsetek, co wynika z pism procesowych, którymi cofali częściowo pozew.

Zarzut potrącenia jest zarzutem materialnoprawnym, który podlega ogólnym regułom dowodzenia, a w świetle zawnioskowanych dowodów wątpliwości budzi również kwestia udowodnienia istnienia wierzytelności przedstawionej do potrącenia. To na stronie pozwanej w myśl art. 6 kc spoczywał ciężar dowodu co do faktu, iż przysługuje jej wskazana wierzytelność. Strona pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów na okoliczności powołane

w sprzecznie poza dowodem z przesłuchania stron, który ma jedynie uzupełniający charakter. Należy przy tym mieć także na względzie, w jaki sposób złożono oświadczenie o potrąceniu. Dokonując potrącenia - z uwagi na skutki materialnoprawne tej czynności prawnej - należy skonkretyzować obie wierzytelności. Strona pozwana nie wskazała zaś, w jakiej dokładnie wysokości przysługuje jej wierzytelność, ograniczając się do stwierdzenia, iż jest to co najmniej kwota 1564zł 31gr. W sprzecznie stwierdzono, iż strona pozwana dokonuje potrącenia odszkodowania w wysokości 1564zł 31gr z wierzytelnością powodów z tytułu zwrotu ceny sprzedaży. Nie jest jednak wiadome, jakie dokładnie należności składają się na tę kwotę, a zatem w jakim zakresie w wyniku potrącenia doszłoby do wygaśnięcia zobowiązana w zakresie zapłaty odszkodowania. Istotne jest jednak, że sporna kwota została już uprzednio zwrócona, a zatem wierzytelność co do należności głównej wygasła, wobec czego nie było możliwe jej potrącenie. Strona pozwana nie złożyła jednak oświadczenia o potrąceniu w zakresie należności odsetkowej. Gdyby jednak to uczyniła, musiałaby wykazać przysługującą jej wierzytelność.

Rozstrzygające jest jednak, iż w ocenie Sądu stronie pozwanej nie przysługuje w ogóle roszczenie o zapłatę odszkodowania w związku z odstąpieniem przez powodów od umowy. Niewątpliwie celem odstępnego jest właśnie zrekompensowanie drugiej stronie umowy strat, jakie poniosła w związku z jej zawarciem. Odstępne stanowi zatem dodatkowe świadczenie, umożliwiające zwolnienie się odstępującego od umowy z obowiązku wykonania zobowiązania. Skoro w razie wykonania prawa odstąpienia umowa uważana jest za nie zawartą (art. 395§2 kc), to nie sposób uznać, iż roszczenie strony pozwanej znajdowało uzasadnienie w art. 471 i nast. kc. Takiego roszczenia nie może strona pozwana wywodzić także z art. 494 kc. Przepis ten określa bowiem prawa i obowiązki wyłącznie tej strony umowy wzajemnej, która od umowy odstępuje. Nie może zatem stanowić materialnoprawnej podstawy dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przez drugą stronę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16.01.1998r, I CKN 410/97, OSNC 1998/10/155). Z oczywistych względów odstąpienie przez powodów od umowy nie stanowiło deliktu, a zatem także z art. 415 kc strona pozwana nie może wywodzić swego roszczenia.

Podkreślić należy przy tym, iż nawet przy odmiennej ocenie wzajemnych roszczeń stron, nie uwzględnienie przez Sąd zarzutu potrącenia nie stoi na przeszkodzie późniejszemu dochodzeniu pozwem objętego tym zarzutem roszczenia (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20.11.1987r, III CZP 69/87, OSNC 1989/4/64).

Strony ustaliły ostatecznie cenę sprzedaży na kwotę 342564zł 38gr brutto. Odstępne wynosiło 4% tej kwoty, a zatem 13702zł 58gr. Powodowie uiszcili na rzecz strony pozwanej kwotę 34613zł 34gr, a więc w związku z odstąpieniem przez nich od umowy i złożeniem zarzutu potrącenia, strona pozwana zobowiązana była do zwrotu na ich rzecz kwoty 20910zł 76gr.

W §9 ust. 11 umowy z dnia 31.05.2010r. strony ustaliły, iż w przypadku skutecznego odstąpienia od umowy przez każdą z nich, strona pozwana zobowiązana będzie do dokonania zwrotu na rzecz powodów uiszczonej przez nich ceny po potrąceniu wszelkich wymagalnych na rzecz dewelopera należności w terminie 30 dni od pisemnego wskazania przez powodów rachunku bankowego w tym zakresie. Powodowie numer rachunku wskazali, składając stronie pozwanej w dniu 27.03.2012r. oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Strona pozwana zobowiązana była zatem do spełnienia świadczenia w terminie do dnia 26.04.2012r. Nie spełniając świadczenia w tym terminie, od dnia 27.04.2013r. pozostawała w opóźnieniu z zapłatą i w związku z tym na podstawie art. 481§1 kpc zobowiązana jest do uiszczenia powodom z tego tytułu odsetek ustawowych. Odsetki te od kwoty 20910zł 76gr strona pozwana zobowiązana jest do zapłaty za okres od 27.04.2013r. do dnia 4.10.2012r, tj. do dnia uiszczenia kwoty 19346zł 45gr. Natomiast od kwoty 1564zł 31gr (20910zł 76gr - 19346zł 45gr) powinna uiszczyć odsetki ustawowe za okres od 5.10.2012r. do dnia zapłaty tej kwoty, tj. do dnia 18.10.2012r.

Niezasadne było jednak żądanie zasądzenia na rzecz powodów powyższych odsetek ustawowych solidarnie, nie są oni wierzycielami solidarnymi. Solidarność zobowiązania w myśl art. 369 kc wynika bowiem z ustawy lub z czynności prawnej. Domniemywa się zaś, iż między powodami jako małżonkami istnieje ustrój wspólności majątkowej. Skoro między powodami istnieje wspólność majątkowa, to strona pozwana zobowiązana jest do zapłaty na ich rzecz łącznie, a nie solidarnie wskazanych odsetek.

Mając powyższe na względzie na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punkcie I i II sentencji wyroku.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 100 zd. 2 kpc. Należy bowiem uznać, iż skoro świadczenie spełniono już po wniesieniu pozwu, to strona pozwana w istocie uległa co do całości żądania zasądzenia kwoty 20910zł 76gr. Przed wniesieniem pozwu pismem z dnia 7.08.2012r, doręczonym dnia 10.08.2012r, powodowie wezwali przy tym stronę pozwaną do zapłaty pierwotnie dochodzonej pozwem kwoty, wskazując, iż zamierzają skierować sprawę na drogę postępowania sądowego. Pozew wniesiono w sprawie dnia 16.08.2012r, a strona pozwana spełniła świadczenie co do należności głównej dopiero w dniach 4.10.2012r. i 18.10.2012r. Wniesienie pozwu wiązało się dla powodów z koniecznością poniesienia choćby kosztów zastępstwa prawnego. W tych okolicznościach brak jest przesłanek do zastosowania w sprawie art. 102 kpc, o co wносиła strona pozwana w piśmie procesowym z dnia 12.03.2013r.

Na zasądzoną kwotę 2473zł kosztów procesu składa się: 2400zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego, 34zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i 39zł części opłaty od pozwu. Ponieważ powodowie przed wysłaniem stronie pozwanej odpisu pozwu cofnęli pozew co do kwoty 19346zł 45gr, z tego tytułu zostanie im zwrócona z uiszczonej opłaty kwota 968zł (5% z 19346zł 45gr), natomiast wobec cofnięcia pozwu co do kwoty 1564zł 31gr przed wyznaczoną rozprawy podlega zwrotowi z tego tytułu kwota 39zł (art. 79 ust 1 pkt 1 b i pkt 3 a ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych). Powodowie uścili opłatę w kwocie 1046zł, a skoro zwrócona zostanie im kwota 1007zł, strona pozwana zobowiązana jest do zwrotu powodom tytułem części opłaty sądowej kwoty 39zł.