

Sygn. akt I C 409/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2015 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Monika Pieczara

Protokolant: Monika Żuberek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 stycznia 2015 roku w Ś.

sprawy z p o w ó d z t w a ***M. M.***

przeciwno M. B. i małoletniemu W. B., reprezentowanemu przez przedstawiciela ustawowego M. B.

o zapłatę kwoty 25.000 zł

I. zasądza solidarnie od pozwanych M. B. i małoletniego W. B. na rzecz powoda M. M. kwotę 10.500 zł (dziesięć tysięcy pięćset złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 26 stycznia 2014r.;

II. oddała dalej idące powództwo;

III. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 525 zł tytułem stosunkowego zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 409/14

UZASADNIENIE

Powód M. M. wniósł o zasądzenie od pozwanych M. B. i małoletniego W. B. na rzecz powoda solidarnie kwoty 25000 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 26 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. W uzasadnieniu swojego żądania powód podniósł, że na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 5 października 2005 roku zawartej w formie aktu notarialnego pozwana zobowiązała się sprzedać mu nieruchomość rolną należącą w udziałach w 1/2 do niej i w 1/2 do jej mał. syna za kwotę 25000 zł, a powód zobowiązał się dokonać nabycia z majątku osobistego za wskazaną cenę. Przed podpisaniem umowy przedwstępnej powód wpłacił pozwanej zadek w wysokości 10500 zł. Umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 31 grudnia 2005 roku. Powód wskazał, że W. B. był małoletni, dlatego też zawarcie umowy przyrzeczonej wymagało poprzedzenia jej postanowieniem Sądu rodzinnego w zakresie rozporządzenia udziałem małoletniego w nieruchomości. Jak wynika z treści uzasadnienia – w wykonaniu warunków umowy powód uiścił pełną cenę nabycia, a pozwana wydała mu nieruchomość. Z uwagi na fakt kosztów umowy przyrzeczonej, strony ustnie przesunęły termin jej zawarcia i stan taki trwał do listopada 2011 roku, kiedy to uznały, iż należy rzecz załatwić formalnie. Pozwana złożyła do Sądu rodzinnego wnioski o wyrażenie zgody na rozporządzenie udziałem małoletniego syna W., gdzie w dniu 7 grudnia 2011 roku zapadło stosowne postanowienie. Jednakże w styczniu 2012 roku pozwana zmieniła swoją postawę i oświadczyła, że działka ma zamiar sprzedać komuś innemu, co też uczyniła w dniu 25 stycznia 2012 roku. Wobec nie dojścia do skutku umowy sprzedaży nieruchomości, kwota 25000 zł stała się świadczeniem nienależnym.

W dniu 8 stycznia 2014 roku w sprawie o sygn. akt I Nc (...) Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Świdnicy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu.

Od wyżej opisanego nakazu zapłaty pozwani złożyli sprzeciw, w którym wnieśli o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu według norm przypisanych, podnosząc zarzut przedawnienia. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwani podali, że powód zapłacił jedynie kwotę zadatku, nie uiścił na rzecz pozwanych innej kwoty wynikającej z umowy. Jak wynika z treści uzasadnienia powód uprawiał pole należące do pozwanych, w tym okresie nie uiszczał uzgodnionego wynagrodzenia na rzecz pozwanych za użytkowanie pola, wbrew uzgodnieniom nie dokonywał wpłat należnego podatku rolnego (co skutkowało zadłużeniem pozwanych w wysokości około kilkunastu tysięcy złotych), w tym okresie pobierał dopłaty w wysokości ok. 5000 zł rocznie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie przedwstępnej umowy do zawarcia umowy sprzedaży z dnia 5 października 2005 roku zawartej w formie aktu notarialnego pozwani M. B. i małoletni W. B. zobowiązali się sprzedać nieruchomości rolną należącą do nich w udziałach równych po 1/2, a składającą się z działek o numerach (...) o łącznej powierzchni 4,9655 ha powodowi M. M. za kwotę 25000 zł, a powód zobowiązał się dokonać nabycia z majątku osobistego za wskazaną cenę. Powód przed podpisaniem umowy przedwstępnej wpłacił pozwanym zadatek w wysokości 10500 zł, kwota 14500 zł miała zostać zapłacona przez powoda w terminie do dnia 30 grudnia 2005 roku. Umowa przyrzeczona miała być zawarta przez strony do dnia 31 grudnia 2005 roku.

Dowody:

- kopia aktu notarialnego przedwstępnej umowy do zawarcia umowy sprzedaży rep. A nr (...)z dnia 05.10.2005r. – k. 6-10,

- wydruk z odpisu KW nr (...) – k. 11-23.

W dniu 7 grudnia 2011 roku na wniosek pozwanej M. B. Sąd Rejonowy w Świdnicy w sprawie I. N.(...) zezwolił pozwanej na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd majątkiem małoletniego W. B. polegającej na: zbyciu udziałów małoletniego w prawie własności nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) w Sądzie Rejonowym w Świdnicy za kwotę 25000 zł na rzecz M. M..

Dowód:

- dokumenty z akt tut. Sądu o sygn. III Nsm (...) w zał.

Strony nie zawarły przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej, a pozwani postanowili sprzedać ją innej osobie, tj. M. W..

Bezsporne

W dniu 25 stycznia 2012 roku pozwana sprzedała M. W. udział wynoszący 1/2 w nieruchomości rolnej, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świdnicy za cenę 37500 zł.

Dowód:

- wypis aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 25.01.2012r. – k. 104-107.

W dniu 3 lutego 2012 roku na wniosek pozwanej M. B. Sąd Rejonowy w Świdnicy w sprawie I. N. (...)zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 7 grudnia 2011 roku w sprawie I. N. (...)w ten sposób, że zezwolił pozwanej na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd majątkiem małoletniego W. B. polegającej na: zbyciu

udziałów małoletniego w prawie własności nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) w Sądzie Rejonowym w Świdnicy za kwotę 37500 zł na rzecz M. W..

Dowód:

- dokumenty z akt tut. Sądu o sygn. III Nsm (...) w zał.

W dniu 2 marca 2012 roku pozwana działająca jako przedstawiciel ustawowy małoletniego W. B. sprzedała M. W. udział wnoszący 1/2 w nieruchomości rolnej, objętej księgą wieczystą nr (...).

Dowód:

- wypis aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 2.03.2012r. – k. 108-111.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie, ale nie w pełnym zakresie.

Bezsporna w niniejszej sprawie była okoliczność, iż w dniu 5 października 2005 roku strony zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości rolnej, składającej się z dwóch działek gruntu. Wartość przedmiotu sprzedaży, jak i cena została ustalona przez strony na kwotę 25000 zł. Zadatek w kwocie 10500 zł powód zapłacił pozwanym przed podpisaniem umowy, zaś kwotę 14500 zł powód miał zapłacić w terminie do dnia 30 grudnia 2005 roku, tj. w terminie, w którym miało dojść do podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży i wydania przedmiotu sprzedaży powodowi. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie do dnia 31 grudnia 2005 roku. Strony nie kwestionowały nadto, iż do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej nie doszło.

Kontrowersje pomiędzy stronami powstały na tle wysokości świadczenia, które uzyskali pozwani, bowiem twierdzili oni, iż powód uiścił na ich rzecz jedynie kwotę zadatku, podnieśli przy tym zarzut przedawnienia, z kolei powód twierdził, iż zapłacił pozwanym pełną cenę nabycia.

Rację mieli pozwani, iż zgodnie z przepisem art. 390§3 kc roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczonej miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne. Jednakże w niniejszym postępowaniu jako podstawę prawną żądania pozwu powód wskazał bezpodstawne wzbogacenie. Obecnie instytucję tę reguluje Kodeks cywilny w art. 405-414. Art. 405 kc stanowi, iż kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

Przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego (art. 410§1 kc). Ze świadczeniem nienależnym mamy do czynienia, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia (art. 410§1 kc). Zatem jako nienależne podlega zwrotowi świadczenie spełnione na poczet zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w ramach ceny przedmiotu sprzedaży w sytuacji, gdy nie dochodzi do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, nie zostaje wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia. Podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia powoda nie podlega uwzględnieniu. Roszczenie o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta, nie przedawnia się z upływem terminu rocznego określonego w art. 390 § 3 k.c. (zob. uchwała SN z 08.03.2007r., III CZP 3/07, OSNC 2008/2/15).

Roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia co do zasady przedawniają się na zasadach ogólnych określonych w art. 118 kc, tj. z upływem lat 10. Krótszy, 3-letni termin przedawnienia przewidziany we wspomnianym przepisie m.in. dla zobowiązań związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej stosuje się natomiast do roszczeń mających

swe źródło w bezpodstawnym wzbogaceniu wtedy, gdy uprawniony jest przedsiębiorcą. W judykaturze przyjmuje się ponadto, że roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia – tak jak zobowiązania, w których termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania – stają się wymagalne bezzwłocznie po wezwaniu wzbogaconego do wydania korzyści. Od tego też momentu rozpoczyna się bieg terminu przedawnienia roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia.

Rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie oparte było głównie na ciężarze dowodu. Powód przedkładając odpis przedwstępnej umowy do zawarcia umowy sprzedaży wykazał, że zapłacił pozwanym zadatek w kwocie 10500 zł. W zakresie pozostałej kwoty 14500 zł wynikającej z aktu notarialnego podał, iż przekazał ją pozwanej bodajże w dwóch ratach do końca 2005 roku, a pokwitowania strony pisały na kartkach papieru, które powodowi gdzieś się zapodziały.

Strona pozwana zakwestionowała powyższą okoliczność, tj. zaprzeczyła by powód uiścił jej całą umówioną cenę.

Zgodnie z art. 6 kc to na powodzie spoczywał w niniejszej sprawie ciężar udowodnienia powyższych okoliczności, skoro z faktów tych wywodził swoje żądanie. Tymczasem powód nie sprostował temu obowiązkowi, bowiem nie przedłożył żadnego dokumentu, z którego wynikałoby, iż przekazał pozwanym pełną cenę nabycia nieruchomości rolnej. Tym samym nie udowodnił, że pozwani bez podstawy prawnej uzyskali korzyść majątkową jego kosztem ponad kwotę 10500 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda solidarnie kwotę 10500 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 26 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty (pkt I wyroku), zaś w pozostałym zakresie oddalił powództwo (pkt II wyroku).

Sąd na podstawie art. 481 kc w zw. z art. 455 kc uznał za zasadne roszczenie powoda o zapłatę odsetek ustawowych od dnia otrzymania przez pozwanych pozwu w niniejszej sprawie (k. 67, 68) uznając, iż pozew ten stanowi wezwanie pozwanych do zwrotu należności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Powód nie udokumentował, aby takie wezwanie doręczył pozwanym przed wniesieniem pozwu do sądu.

Na rozprawie w dniu 13 stycznia 2015r. Sąd oddalił wnioski powoda o wydanie wyroku wstępnego i o wydanie wyroku częściowego z uwagi na brak podstaw prawnych, o których mowa w art. 317 kpc i art. 318 kpc, albowiem sprawa nadawała się do całkowitego rozstrzygnięcia.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc, który stanowi, że w razie tylko częściowego uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Ponieważ powód wygrał w 42%, to należne do zwrotu powodowi koszty procesu wynoszą: 1.250 zł (opłata sądowa od pozwu) x 42 % = 525 zł (pkt III wyroku).