

Sygn. akt IX C 432/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Słupsku IX Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Tomasz Zielonka

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Konewko

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2016 roku w Słupsku

na rozprawie sprawy

z powództwa **G. M. (1)**

przeciwko **D. S. (1)**

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego D. S. (1) na rzecz powoda G. M. (1) kwotę 20 000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 17.12.2015r. do dnia 31.12.2015r. i wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wysokości równej sumy stopy referencyjnej NBP i 5,5 pkt procentowych od dnia 1.01.2016r. do dnia zapłaty,
2. Zasądza od pozwanego D. S. (1) na rzecz powoda G. M. (1) kwotę 5 817 zł (pięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IX C 432/16

UZASADNIENIE

Powód G. M. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 20.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 17 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych. Na uzasadnienie pozwu powód podniósł, iż dochodzona pozwem kwota stanowi równowartość opłaty rezerwacyjnej za nieruchomości rolną we F. uiszczoną przez powoda na rachunek pozwanego w dniu 13 lutego 2015 r., którą pozwany zobowiązał się zwrócić powodowi z uwagi na niedojście do skutku umowy sprzedaży powyższej nieruchomości wobec niezyskania przez powoda leasingu.

W dniu 05.02.2016r. Sąd Rejonowy w Ciechanowie wydał nakaz zapłaty.

Pozwany D. S. (1) w sprzeciwie od nakazu wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu podnosząc, iż powództwo przedwczesne z uwagi na to, że obowiązek zwrotu opłaty rezerwacyjnej stanie się wymagalny dopiero po przekazaniu przez powoda dokumentacji stwierdzającej odmowę przyznania kredytu – leasingu przez odpowiednią instytucję, której powód jak dotąd nie przedstawił. Ponadto ze względu na to, że do braku finalizacji sprzedaży nieruchomości doszło z przyczyn leżących po stronie powoda, powodowi nie należy się zwrot opłaty, która ma charakter zadatku. Ewentualnie pozwany zgłosił do potrącenia swoją wierzytelność w wysokości 7.000 zł z tytułu kosztów oraz utraty dochodów z prowadzonej działalności w związku z czynnościami podjętymi przez pozwanego w ramach umowy stron dotyczącej nabycia przedmiotowej nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 31.01.2015r. powód G. M. (1) otrzymał od pozwanego D. S. (1), prowadzącego Biuro (...) w S., wskazanie adresowe nieruchomości – gospodarstwa rolnego w miejscowości F., woj. (...) o pow. 142,61 ha (numer księgi wieczystej: (...)) stanowiącego własność Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) we F..

bezsporne, nadto dowód: wskazanie adresowe- k. 12, 13, treść księgi wieczystej – k. 36-65

W dniu 9.02.2015r. powód złożył deklarację nabycia przedmiotowej nieruchomości i uiścił na rzecz pozwanego opłatę rezerwacyjną w wysokości 20.000 zł na zablokowanie oferty. Strony umowy się, że opłata rezerwacyjna zostanie zwrócona powodowi w całości w przypadku nie uzyskania kredytu – leasingu przez powoda.

bezsporne, nadto dowód: rezerwacja oferty – k. 14, potwierdzenie przelewu – k. 15, oferta zakupu nieruchomości rolnej – k. 16

W dniu 12.02.2015r. powód wystąpił do (...) z siedzibą w P. z wnioskiem o zawarcie umowy leasingu celem sfinansowania zakupu w/w gruntu rolnego. Powyższy wniosek nie został zaakceptowany, o czym powód telefonicznie powiadomił pozwanego.

dowód: wniosek dot. finansowania zakupu gruntu rolnego – k. 19-26, zeznania powoda – k. 108

Następnie w dniu 5.05.2015r. powód zwrócił się do firmy (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, którą polecił mu pozwany w celu zawarcia leasingu. Powód nie uzyskał leasingu.

bezsporne, nadto dowód: korespondencja mailowa – k. 27-29

Wobec niedojścia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości do skutku, ze względu na nieuzyskanie przez powoda kredytu – leasingu, strony zgodnie rozwiązały umowę pośrednictwa. Następnie D. M. zwrócił się do pozwanego o zwrot opłaty rezerwacyjnej w kwocie 20.000 zł. Pozwany zobowiązał się uczynić zadość powyższemu w terminie do 16.10.2015r., a po jego upływie - po otrzymaniu ostatecznego przedsądowego wezwania do zapłaty - w terminie do końca stycznia 2016r.

bezsporne, nadto dowód: oświadczenie zwrotu opłaty rezerwacyjnej – k. 30, wezwanie do zapłaty ostateczne przedsądowe z 30.12.2015r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 33, 34, 35, mail – k. 32

Sąd zważył:

Bezsporną w niniejszej sprawie jest okoliczność, iż strony zawarły umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości – gospodarstwa rolnego położonego we F., w ramach której powód uiścił na rzecz pozwanego działającego w charakterze pośrednika opłatę rezerwacyjną w wysokości 20.000 zł.

Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości jest umową świadczenia usług pośrednictwa i zgodnie z treścią art. 750 kc stosuje się do niej odpowiednio przepisy o zleceniu (art. 734-751 kc). Na mocy tej umowy zleceniobiorca zobowiązuje się do pośredniczenia w sprzedaży nieruchomości, a zleceniodawca do zapłaty wynagrodzenia po wykonaniu zlecenia (por. art. 734 oraz art. 735, w zw. z art. 743 kc).

W rozpatrywanej sprawie nie doszło do kupna przez powoda nieruchomości, w której pośredniczył pozwany (okoliczność bezsporna). Do transakcji nie doszło z uwagi na fakt nieuzyskania przez G. M. finansowania zakupu przez bank (dowód zeznanie powoda k. 108).

Niniejszym pozwem powód domaga się zwrotu od pozwanego opłaty rezerwacyjnej, zgodnie z pkt. 3 umowy pośrednictwa, wskazując, iż nie otrzymał leasingu i z tego względu nie doszło do kupna nieruchomości.

Z przedłożonej przez stronę powodową umowy wynika, że zgodnie z pkt. 3 umowy, jedną z przesłanek warunkujących zwrot opłaty rezerwacyjnej było nieuzyskanie kredytu – leasingu przez powoda.

Spór między stronami dotyczył tego, czy powyższa przesłanka w przedmiotowej sprawie wystąpiła.

W ocenie Sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy w postaci przedłożonej przez powoda dokumentacji, w tym umowy rezerwacyjnej i wniosku z dnia 12.02.2015r. do (...), korespondencja między stronami oraz zeznania powoda, pozwala na przyjęcie, że przyczyną nie zawarcia przez powoda umowy sprzedaży przedmiotowego gospodarstwa rolnego było nieuzyskanie przez niego leasingu. Sąd dał wiarę zeznaniom powoda, albowiem korespondowały one z pozostałym materiałem dowodowym, w tym z korespondencją stron, oraz były spontaniczne, spójne i szczerze, dlatego też przyjął za prawdziwe twierdzenie powoda, że powód poczynił odpowiednie starania w celu uzyskania środków finansowych na zakup nieruchomości, lecz otrzymał odpowiedź odmowną, o czym na bieżąco informował pozwanego. Co warte podkreślenia pozwany słuchany w charakterze strony nie zaprzeczył temu, iż powód przekazywał mu powyższe informacje telefonicznie. Pozwany w zasadzie nie kwestionował faktu nieuzyskania leasingu przez powoda. Wobec powyższego Sąd za zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy uznał dowód zawnioskowany przez stronę powodową w postaci pisemnej informacji (...) na okoliczność potwierdzenia złożenia przez powoda wniosku o zawarcie umowy leasingu i odpowiedzi tejże instytucji na ów wniosek. Z tego też względu Sąd ostatecznie oddalił wniosek o zwrócenie się do (...) o powyższą informację.

Pozwany D. S. zarzucił natomiast, że warunkiem zwrotu spornej opłaty jest udokumentowanie odmowy pismem z banku. W ocenie sądu twierdzenia pozwanego nie znajdują potwierdzenia w przedstawionym materiale dowodowym. Z pkt. 3 umowy łączącej strony nie wynika, aby strony umówiły się, że zwrot opłaty był uzależniony od spełnienia tego warunku. Umowa jest w tym zakresie jednoznaczna. Podkreślić trzeba fakt, iż pozwany jest profesjonalnym podmiotem zajmującym się pośrednictwem, a zatem gdyby uzależniał zwrot opłaty od spełnienia takiego dodatkowego warunku to powinno to zostać zawarte w umowie. Należy również zauważyć, iż z korespondencji e-mail nie także wynika, aby pozwany uzależniał zwrot opłaty od przedłożenia przez G. M. jakiegokolwiek dokumentu. Powód przesłuchiwany w charakterze strony zaprzeczył, żeby strony przewidziały w umowie czy w późniejszych ustaleniach taki warunek i w świetle pozostałych dowodów zeznania G. M. są wiarygodne. Treść oświadczenia pozwanego dotyczącego zwrotu opłaty rezerwacyjnej oraz odpowiedź na przedsądowe wezwanie niezbicie dowodzą, iż pozwany nie kwestionował tego, iż powodowi należy się opłata rezerwacyjna. Z powyższych względów Sąd nie znalazł żadnych podstaw do przyjęcia za pozwanym, iż warunkiem zwrotu opłaty rezerwacyjnej było przedłożenie przez powoda dokumentów potwierdzających fakt odmowy zawarcia z nim umowy leasingu celem sfinansowania zakupu przedmiotowej nieruchomości. Mając na uwadze powyższe, zeznania pozwanego należy ocenić jako gołosłowne i składane na użytek sprawy.

Reasumując, Sąd uznał, iż powód wykazał, iż w niniejszej sprawie wystąpiła przesłanka uzasadniająca zwrot na jego rzecz opłaty rezerwacyjnej w całości w kwocie 20.000 zł. Natomiast obrona pozwanego, w świetle jednoznacznej treści umowy, jest w ocenie Sądu, nieskuteczna. Sąd nie uznał również, by pozwany dokonał skutecznego potrącenia swojej wierzytelności z wierzytelnością dochodzoną przez powoda, ani nie podzielił stanowiska, iż dochodzona kwota miała charakter zadatku i nie podlega zwrotowi.

Z treści art. 498 § 1 kc wynika, że potrąceniu podlegają wierzytelności wymagalne, tymczasem pozwany nie wykazał, by przysługiwała mu względem powoda wierzytelność w wysokości 7.000 zł z tytułu zwrotu wydatków poczynionych w celu wykonania zlecenia oraz z tytułu utraconych dochodów z prowadzonej działalności. Należy zauważyć, iż umowa pośrednictwa nie przewidywała finansowania wydatków pośrednika przez G. M., a ponadto pozwany nie złożył żadnych wniosków dowodowych na wykazanie swoich zarzutów, w tym wysokości poniesionych kosztów.

Należy również wskazać, iż zgodnie z pkt. 1 umowy pośrednictwa, wpłacona opłata rezerwacyjna po zakończeniu transakcji sprzedaży nieruchomości miała być zaliczona na poczet umówionego wynagrodzenia pośrednika i nie stanowiła zadatku. Strony w umowie przewidziały, że jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży z uwagi na nieuzyskanie przez G. M. finansowania inwestycji będzie mógł on uzyskać zwrot opłaty i z tego względu zarzuty dotyczące rozwiązania umowy z winy powoda nie mogą być skuteczne. Ponadto z materiału dowodowego nie wynika,

że opłata rezerwacyjna stanowiła zadatek i z tego względu pozwany nie może skutecznie domagać się zatrzymania spornej kwoty jako zadatku.

Zgodnie z art. 353 § 1 kc zobowiązanie polega na tym, że wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien świadczenie spełnić. Ponieważ D. S. nie zwrócił powodowi kwoty 20000 zł zgodnie z łączącą strony umową powództwo należało uwzględnić.

O odsetkach orzeczono zgodnie z art. 481 § 1 kc, w świetle którego, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (por. art. 455 kc).

Strony pierwotnie uzgodniły, że opłata rezerwacyjna zostanie zwrócona przez pozwanego w terminie do dnia 16 października 2015 roku. Powyższy termin, z uwagi iż nie był dochowywany przez pozwanego ulegał przedłużaniu. Niemniej nie ulega wątpliwości, iż począwszy od 17 października 2015 roku pozwany opóźniał się w spełnieniu świadczenia. I z tego względu także w zakresie odsetek powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98, 99 przy zast. art. 108 § 1 kpc. Powództwo zostało uwzględnione w całości, dlatego też kosztami procesu, stosownie do wyniku postępowania, Sąd obciążył w całości pozwanego zasądając od niego na rzecz powoda kwotę poniesionych przez powoda kosztów procesu w wysokości 5.817 zł, obejmujących: opłatę sądową od pozwu – 1.000 zł, minimalne wynagrodzenie pełnomocnika powoda w osobie radcy prawnego – 4.800 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804) oraz opłatę skarbową od dokumentu pełnomocnictwa – 17 zł.