

Sygnatura akt XVIII C 1428/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 9 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Iwona Godlewska

Protokolant: sekretarz sądowy Iwona Kucemba

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 stycznia 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa J. S. i K. S.

przeciwko P. P. (PESEL (...))

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 95.809,45 zł (dziewięćdziesiąt pięć tysięcy osiemset dziewięć zł i czterdzieści pięć gr) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 marca 2016 r. do dnia zapłaty,
2. umarza postępowanie co do należności głównej w kwocie 87 groszy i odsetek ustawowych od tej kwoty,
3. oddala powództwo w pozostałym zakresie,
4. kosztami procesu obciąża pozwanego w całości i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 12.037 zł.

SSO Iwona Godlewska

Sygn. akt XVIII C 1428/16

## UZASADNIENIE

Powodowie K. S. i J. S. wnieśli o zasądzenie od pozwanego P. P. odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 2.360.600 zł od 12 lipca 2012 r. do dnia zapłaty, zasądzenia od pozwanego na ich rzecz odsetek od zaległych odsetek od dnia wytoczenia powództwa oraz kosztów procesu według norm przepisanych. Powyższej kwoty domagali się w oparciu o przepisy art. 481§1 k.c., podnosząc, że pozwany nienależycie wykonał wobec nich zobowiązanie zapłaty ceny, wynikające z łączącej go z powodami umowy sprzedaży nieruchomości z 29 czerwca 2012 r., tj. spełnił świadczenie w ratach, pomimo braku takich zastrzeżeń umownych. W ten sposób pozwany opóźnił się ze spełnieniem świadczenia, w związku z czym powodom należały się odsetki ustawowe za opóźnienie od poszczególnych wpłaconych na ich rzecz kwot. W uzasadnieniu powodowie wskazali sposób wyliczenia należnego im świadczenia, w tym zaliczyli kwotę 20.000 zł, wpłaconą przez pozwanego ponad świadczenie główne, na poczet należnych im odsetek.

Nakazem zapłaty z 28 czerwca 2016 r., wydanym w postępowaniu upominawczym, Sąd Okręgowy w Poznaniu orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W określonym terminie pozwany wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości. W uzasadnieniu potwierdził fakt łączącej go z powodami umowy sprzedaży nieruchomości oraz jej postanowień co do wysokości ceny. Twierdził jednak, że poza powyższą umową strony doszły do porozumienia, że zapłata ceny nastąpi w częściach oraz co

do tego, że pozwany zapłaci powodowi odsetki, ale w wysokości odsetek „bankowych”. W ocenie pozwanego uiszczona na rzecz Państwa S. kwota 20.000 zł stanowiła właśnie kwotę wspomnianych odsetek, w związku z czym zaprzeczył, ażeby nie wywiązał się z powyższej umowy.

Pismem z 25 sierpnia 2016 r. powodowie zmienili żądanie w ten sposób, że domagali się zasądzenia od pozwanego na ich rzecz 96.386,00 zł tytułem odsetek za czas opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego oraz odsetek ustawowych od tej kwoty od chwili wytoczenia powództwa. Jednocześnie powodowie zaprzeczyli, ażeby łączyła ich z pozwanym umowa regulująca zapłatę odsetek w sposób wskazany przez pozwanego.

W toku procesu strony podtrzymały powyższe stanowiska.

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

Powodowie K. S. i J. S. byli współwłaścicielami – na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej – nieruchomości położonej w miejscowości K., w województwie (...), składającej się z dwóch działek- (...) i (...), zapisanej w księdze wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w Poznaniu pod numerem (...).

Okoliczność bezsporna, a ponadto dowód z dokumentów: umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości zawarta w akcie notarialnym z 9 lipca 2010 r., rep. A nr (...) (k. 11-17), umowa sprzedaży nieruchomości, zawarta w akcie notarialnym z 29 czerwca 2012 r., rep. A nr (...) (k. 18-22).

Powodowie mieli zamiar sprzedaży powyższej nieruchomości. Za pośrednictwem Ż. J. nawiązali kontakt z pozwanym- P. P., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w Z.. Pozwany był zainteresowany kupnem przedmiotowej nieruchomości w celu zabudowania jej domami mieszkalnymi, w związku z prowadzoną działalnością deweloperską.

Strony ustaliły, że pozwany kupi obydwie działki. Sprzedaż pierwszej- nr (...) miała miejsce 9 lipca 2010 r. przed notariuszem M. M., w akcie notarialnym zapisanym w repertorium A nr 1715/2010. Pozwany uiszczył cenę jej nabycia jednorazowo, przy zawarciu umowy. W tym samym dniu, przed tym samym notariuszem, strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), ustalając cenę sprzedaży na 2.460.000,00 zł oraz ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 9 lipca 2012 r. Na poczet tej umowy pozwany zapłacił powodowi zadatek w wysokości 100.000 zł.

Przyczyną zawarcia umowy przedwstępnej z oddalonym o niemalże dwa lata terminem zawarcia umowy przyrzeczonej co do działki nr (...) było to, że pozwany zamierzał zapłacić jej cenę za środki, które uzyska ze sprzedaży domów pobudowanych na działce nr (...) oraz innej działalności deweloperskiej.

Ż. J. nie uczestniczyła w pertraktacjach stron co do wysokości ceny za poszczególne nieruchomości, sposobu zapłaty oraz nie uczestniczyła w sprzedaży nieruchomości.

Dowód: zeznania K. S. (k. 106-107), zeznania J. S. (k.107), zeznania pozwanego (k. 107-108), zeznania Ż. J. (k. 114-115), umowa z 18 czerwca 2010 r. (k. 74-75), umowa z 18 czerwca 2010 r. (k. 114-115), umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości zawarta w akcie notarialnym z 9 lipca 2010 r., rep. A nr (...) (k. 11-17), umowa sprzedaży nieruchomości, zawarta w akcie notarialnym z 29 czerwca 2012 r., rep. A nr (...) (k. 18-22).

W dniu 29 czerwca 2012 r. strony zawarły umowę przyrzeczoną sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Ustaliły w niej cenę sprzedaży na 2.460.000,00 zł, płatną jednorazowo, najpóźniej do dnia 12 lipca 2012 r. Przy zawarciu tej umowy

nie uczestniczyła Ż. J..

Dowód: umowa sprzedaży nieruchomości z 29 czerwca 2012 r., rep. A nr (...) (k. 18-22).

Po zawarciu umowy pozwany poinformował powodów, że nie ma możliwości zapłaty całej ceny w umówionym terminie, w związku z czym zadeklarował, że zapłaci w częściach. Powodowie zgodzili się na taki sposób płatności, z zastrzeżeniem, że „będzie to pozwanego kosztowało”. Intencją stron była zapłata odsetek za opóźnienie w płatności, jednak nie ustaliły ich wysokości. P. P. zapłacił za nieruchomość w następujący sposób:

12 lipca 2012 r. - 500.000,00 zł,

9 sierpnia 2012 r. - 400.000,00 zł,

17 września 2012 r. - 1.000.000,00 zł,

15 października 2010 r. - 200.000,00 zł,

16 września 2014 r. - 100.000,00 zł,

10 lutego 2015 r. - 186.600,00 zł.

Ostatnią transzę pozwany rozbił na dwie części. W tytule przelewu wskazał, że 160.600,00 zł to zapłata ceny za sprzedaż działki, a 20.000 zł to „odsetki bankowe za działkę (...)”.

W trakcie zapłaty poszczególnych części ceny powódka zwróciła się do pozwanego o oświadczenie, że zapłaci jej odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia. Uzyskała dokument z deklaracją pozwanego o zapłacie odsetek ustawowych. Dokument ten powódka zgubiła. Po zapłacie przez pozwanego 20.000 zł tytułem „odsetek bankowych” powódka zadzwoniła do pozwanego celem wyjaśnienia, co pozwany rozumiał pod tym pojęciem. Powódka wyraziła sprzeciw przeciwko takiemu uregulowaniu zobowiązania z tytułu opóźnienia w płatności ceny.

Dowód: zeznania K. S. (k. 106-107), zeznania J. S. (k.107), zeznania pozwanego (k. 107-108), wyciąg z rachunku bankowego powodów (k. 24-32).

Pismem z 10 lipca 2015 r. powodowie wezwali pozwanego do zawarcia ugody w przedmiocie zapłaty odsetek ustawowych od poszczególnych części świadczenia. Sprawa toczyła się przed Sądem Rejonowym Poznań- Nowe Miasto w Poznaniu pod sygn. akt V Co 112/15. Do zawarcia ugody pomiędzy stronami nie doszło.

Pismem z 10 lipca 2015 r. powodowie zawezwali pozwanego do podjęcia mediacji w przedmiocie zapłaty odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia. Pozwany pozostał to wezwanie bez odpowiedzi.

Dowód: dokumenty na k. 37-40, pismo pełnomocnika powodów z 10 lipca 2015 r. (k. 41).

Ż. J. pozwała powódkę o zapłatę wynagrodzenia za pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości. Sąd oddalił powództwo. Wyrok jest prawomocny.

Okoliczność bezsporna.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów oraz osobowy materiał dowodowy w postaci zeznań stron i świadka Ż. J..

Dowody z dokumentów w postaci przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości oraz umowy przyrzeczonej ocenił jako wiarygodne, ponieważ zostały sporządzone

w wymaganej przepisami prawa formie aktów notarialnych. Dokumenty te podlegały ocenie w oparciu o przepisy art. 244§1k.p.c., a zatem z uwzględnieniem domniemania, że stanowiły one dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. W oparciu o lekturę tych dokumentów, w szczególności umowy sprzedaży nieruchomości, zawartej w akcie notarialnym z 29 czerwca 2012 r., rep. A nr (...), Sąd stwierdził, że strony nie zawarły w niej ustaleń co do zapłaty ceny w częściach oraz na temat odsetek.

Według tych samych zasad Sąd ocenił dowody z dokumentów w postaci protokołów posiedzeń sądu w sprawie o zawezwanie do próby ugodowej. Dokumenty te nie miały jednak istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Pozostałe dokumenty to dokumenty prywatne, które Sąd także ocenił jako wiarygodne. Odnośnie umów stron z **Ż. J.**, to sąd uznał je za przydatne do rozstrzygnięcia tylko w zakresie potwierdzenia bezspornej pomiędzy stronami okoliczności, że zapoznała ona strony ze sobą. Zasady współpracy stron z **Ż. J.** nie były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd miał także na uwadze, że sprawa z powództwa **Ż. J.** przeciwko **K. S.** została prawomocnie osądzona wyrokiem oddalającym powództwo.

Pozostałe dokumenty prywatne, tj. wyciąg z rachunku bankowego powodów, pisma procesowe powodów składane w związku z zawezwaniem do próby ugodowej oraz pismo wzywające pozwanego do podjęcia mediacji, Sąd ocenił jako wiarygodne. Wynikał z nich spór pomiędzy stronami, który legł u podstaw niniejszej sprawy.

Odnośnie oceny osobowego materiału dowodowego, to stanowiły je zeznania świadka **Ż. J.** oraz zeznania stron. Te ostatnie wespół z dowodami z dokumentu w postaci umowy sprzedaży nieruchomości były kluczowe dla rozstrzygnięcia sprawy.

Zeznania świadka **Ż. J.** sąd ocenił jako wiarygodne tylko co do tego, że poznała ona ze sobą strony w celu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. W pozostałym zakresie zeznania świadka Sąd ocenił jako niewiarygodne. W ocenie Sądu świadek miała przygotowaną z pozwanym wersję wydarzeń, w szczególności odnośnie uzgodnień stron co do zapłaty ceny i odsetek. Świadczyło o tym to, że **Ż. J.** zeznawała spontanicznie tylko na początku swojej wypowiedzi, zapytana o to, co wiedziała w sprawie. Świadek nie potrafiła jednak odpowiedzieć na szczegółowe pytania pełnomocnika powodów oraz Sądu. Ostatecznie zatem przyznała, że nie uczestniczyła w rozmowach stron co do wysokości ceny sprzedaży nieruchomości i sposobu płatności, w tym tego, czy strony zastrzegły zapłatę odsetek. Świadek była pełna żalu wobec powódki **K. S.** za to, że ta nie zapłaciła jej za pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości i za to, że przegrała toczącą się w tym przedmiocie sprawę przed sądem. Żal ten determinował charakter jej zeznań, które były upustem natłoku myśli związanych z relacją świadka z powódką. W ocenie Sądu wiedza świadka na temat uzgodnień stron co do umowy sprzedaży nieruchomości była znikoma. Świadek przyznała także, że uczestniczyła w rozmowach stron co do sprzedaży nieruchomości tylko w 2010 r., ale już nie w 2012, kiedy została zawarta ostateczna umowa sprzedaży nieruchomości działki nr (...), leżącej u podstaw sporu.

Jako wiarygodne Sąd ocenił zeznania powódki **K. S.**. Przedstawiała ona spójną wersję wydarzeń odnośnie sprzedaży nieruchomości, tym uzgodnień stron co do zasad sprzedaży, tj. tego, że strony uzgodniły najpierw sprzedaż pierwszej działki, oznaczonej numerem (...), a odroczenie sprzedaży drugiej – nr (...) było spowodowane tym, że na dzień zawarcia umowy sprzedaży pierwszej działki, tj. 9 lipca 2010 r. pozwany nie dysponował środkami, by zapłacić za drugą działkę. Wiarygodne były także zeznania powódki, w których twierdziła, że pozwany deklarował zapłatę za drugą działkę ze środków pozyskanych ze sprzedaży nieruchomości zbudowanych na pierwszej działce. Była to logiczna wersja współpracy pomiędzy stronami. **K. S.** zeznała także, że na dzień zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości w postaci działki nr (...) nie było mowy o odsetkach, ponieważ powódka była przekonana, że pozwany zapłaci cenę za działkę w całości, tak, jak uczynił to przy sprzedaży pierwszej działki. Kwestia płatności w częściach pojawiła się już po zawarciu umowy. Sąd dał także wiarę zeznaniom powódki, że nie umawiała się z pozwanym na zapłatę odsetek „bankowych”, a od początku chciała zapłaty odsetek ustawowych. Wiarygodne były także zeznania świadka, że uzyskała od pozwanego dokument, w którym zobowiązał się do zapłaty odsetek ustawowych. Zeznania w tym

przedmiocie potwierdził bowiem J. S.. Sąd dał wiarę także temu, że dokument ten zaginął. Fakt zaginięcia dokumentu powódka wyjaśniła tym, że w 2011 r. powodom spłonął dom i od tego czasu powódka razem z mężem kilka razy się przeprowadzali. Dokument zaginął w trakcie tych przeprowadzek.

Jako wiarygodne Sąd ocenił zeznania powoda **J. S.**. Były one mniej szczegółowe aniżeli zeznania powódki, ale wynikało to stąd, że powódka zajmowała się pertraktacjami z pozwanym. Powód zeznał, że widział dokument dotyczący porozumienia stron co do zapłaty odsetek ustawowych, ale nie znał jego treści. Wiedzę, że był to dokument dotyczący tej okoliczności czerpał od powódki i syna. Powód podkreślał także marginalną rolę Ż. J. w pertraktacjach stron dotyczących warunków sprzedaży nieruchomości. W pozostałym zakresie zeznania powoda nie wniosły nic nowego do sprawy.

Zeznania pozwanego **P. P.** były wiarygodne w zakresie okoliczności, w jakich strony się poznały i uzgodniły zasady sprzedaży pierwszej i drugiej działki, tj. tego, że przeniesienie własności drugiej działki nastąpi później. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego co do tego, że w momencie zawierania umowy przyrzeczonej sprzedaży drugiej działki posiadał problemy finansowe, ponieważ okoliczność ta nie znalazła potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym. W ocenie Sądu, gdyby tak rzeczywiście było, to pozwany winien pertraktować zapłatę ceny za drugą działkę w dogodny dla siebie sposób, w tym rozłożyć jej zapłatę na raty oraz zastrzec korzystniejsze dla siebie odsetki „bankowe”, tj. odsetki zgodne z obowiązującym wówczas oprocentowaniem kredytów bankowych. Sąd miał na uwadze także to, że według oświadczenia pozwanego oprocentowanie kredytów bankowych w czasie zawierania umowy sprzedaży nieruchomości wynosiło 2%. Oznaczało to, że od pozostałej do zapłaty po dniu 12 lipca 2012 r. kwoty 1.860.600,00 zł należne odsetki „bankowe” to kwota 37.212,00 zł, tymczasem pozwany zapłacił powodom 20.000 zł. Kwota ta w żaden sposób nie przystawała do wskazanych przez pozwanego odsetek „bankowych”, co także czyniło zeznania pozwanego co do uzgodnień stron o wysokości odsetek niewiarygodnymi. P. P. nie przedstawił także wzoru, według którego liczył wysokość należnych powodom odsetek.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo w znacznej mierze okazało się zasadne.

Zgodnie z przepisami art. 535 § 1 k.c. przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

Według przepisów art. 353§1 k.c. zobowiązanie polega na tym, że wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien świadczenie spełnić. Świadczenie może polegać na działaniu albo na zaniechaniu. Zgodnie z przepisami art. 353<sup>1</sup> k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego. Dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współzycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. W taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel, o czym stanowi art. 354 k.c.

Zgodnie z przepisami art. 355 k.c. dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność). Należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że strony łączyła umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Komornikach, powiat (...), województwo (...), stanowiącej działkę numer (...), wpisanej do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w P. nr (...). Umowa została zawarta 29 czerwca 2012 r. i stanowiła wykonanie zawartej 9 lipca 2010 r. przedwstępnej umowy sprzedaży. W § 4 umowy strony uzgodniły cenę nieruchomości na

kwotę 2.460.600,00 zł, wskazując, że kwota 100.000,00 zł została uiszczona na poczet ceny przy zawieraniu umowy przedwstępnej. Co do płatności pozostałej części ceny strony postanowiły, że nastąpi ona 12 lipca 2012 r.

Bezspornym w sprawie było także, że pozwany w dacie płatności uiszczył jedynie kwotę 500.000 zł. Pozostałe świadczenie także spełniał w częściach. Oznaczało to, że po dacie 12 lipca 2012 r. pozwany pozostawał co do powodów w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia. Należało zatem przyjąć, że powodowie byli uprawnieni do żądania od niego odsetek za czas opóźnienia w płatności.

Zgodnie bowiem z przepisami art. 359 k.c. odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy to wynika z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub z decyzji innego właściwego organu. Przepis ten statuuje zatem zasadę, że obowiązek zapłaty odsetek musi mieć podstawę bądź w czynności prawnej (z reguły w umowie), bądź w ustawie, bądź też w orzeczeniu sądu lub w decyzji innego właściwego organu. (J. Gudowski, Kodeks cywilny. Komentarz. Księga trzecia, Lexis Nexis 2013).

Kodeks cywilny nie określa również pojęcia odsetek. W literaturze najczęściej rozumie się przez nie wynagrodzenie za korzystanie z cudzych pieniędzy (albo też innych zamiennych rzeczy ruchomych) lub za obracanie własnymi pieniędzmi w cudzym interesie. Są to odsetki zwykłe, mające charakter kredytowy. Od tego rodzaju odsetek należy odróżnić odsetki za opóźnienie w wykonaniu zobowiązania pieniężnego (art. 481 § 1), które można traktować jako quasi-odszkodowanie, odszkodowanie ryczałtowe czy też swoistą represję cywilną. Suma odsetek zależy od wysokości stopy procentowej, wielkości długu głównego oraz czasu trwania tego długu lub czasu opóźnienia w jego uregulowaniu.

Jeżeli obowiązek płacenia odsetek nie wynika z czynności prawnej, należą się one wierzycielowi wtedy, gdy przewiduje to przepis ustawy. W kodeksie przepisem takim jest m.in. art. 481 § 1 k.c., który znajdował zastosowanie w niniejszej sprawie. Do należności dochodzonej pozwem Sąd stosował ten przepis w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2015 r., co było zgodne z przepisem art. 56 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r., poz. 1830), stanowiącym, że do odsetek należnych za okres kończący się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Według art. 481§1 k.c., w poprzednim brzmieniu, 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 stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy (§2). Według natomiast art. 481§3 k.c. w razie zwłoki dłużnika wierzyciel może nadto żądać naprawienia szkody na zasadach ogólnych.

Z powyższego wynika zatem, że przepisy art. 481§1 k.c. obciąża dłużnika obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczynę uchybienia terminowi płatności sumy głównej. Sam fakt opóźnienia przesądza, że wierzycielowi należą się odsetki. Dłużnik jest zobowiązany uiszczyć je, choćby nie dopuścił się zwłoki w rozumieniu art. 476 i choćby wierzyciel nie doznał szkody. Wierzyciel więc, dochodząc odsetek na podstawie art. 481, nie musi wykazywać swej szkody. (J. Gudowski, op.cit.).

Z przytoczonej regulacji prawnej wynikało, że w razie opóźnienia dłużnika w płatności kwoty pieniężnej jest on zobowiązany do zapłaty odsetek. Obowiązek ten musi wynikać z umowy stron, z ustawy albo z orzeczenia sądu. Jeżeli obowiązek zapłaty odsetek wynika z umowy stron, to dłużnik jest obowiązany świadczyć odsetki umowne.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że umowa sprzedaży nieruchomości zawarta przez strony nie regulowała kwestii zapłaty odsetek w razie opóźnienia w płatności ceny za nieruchomość. W związku z tym należało przyjąć, że powodowie słusznie wywiedli, że wobec braku zapłaty całej ceny w dniu 12 lipca 2012 r. mają prawo żądać od pozwanego odsetek ustawowych za opóźnienie. Prawo to wynikało z przepisów ustawy, tj. art. 481§1 k.c., będących

ustawowym uzupełnieniem zapisów umowy. Pozwany w trakcie procesu stał na stanowisku, że skoro strony nie zastrzegły w umowie obowiązku zapłaty odsetek za opóźnienie, to odsetki się powodom nie należą. Było to błędne rozumowanie, albowiem w takim przypadku ustawodawca w odniesieniu do zobowiązań pieniężnych przewidział odrębną od postanowień umowy podstawę prawną żądania odsetek.

W trakcie procesu pozwany twierdził, że już w momencie zawierania umowy przyrzeczonej zgłaszał powodom problemy co do płatności całej ceny. W ocenie Sądu nie wykazał tej okoliczności. Przeprowadzone postępowanie dowodowe prowadziło do wniosku, że P. P. postawił powodów przed faktem dokonanym, że będzie świadczył cenę sprzedaży w częściach. Powodowie wykazali jednak, że od początku sygnalizowali pozwanemu, że będzie ponosił odpowiedzialność z tytułu opóźnienia w płatności. Spór w niniejszej sprawie zasadzał się na ustaleniu, jakie zasady owej odpowiedzialności strony ustaliły. Powodowie w związku z opóźnieniem w płatności żądali bowiem zapłaty odsetek ustawowych od poszczególnych części spełnianego przez pozwanego świadczenia. Ten z kolei twierdził, że strony umowy osiągnęły porozumienie co do tego, że pozwany będzie świadczył na rzecz powodów odsetki umowne w wysokości obowiązującego na dzień płatności oprocentowania kredytów bankowych, tj. 2% skali roku. Z uwagi na to, że powodowie byli z mocy prawa uprawnieni do żądania zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie, ciężar dowodu co do tego, iż strony umówiły się inaczej i osiągnęły consensus co do zapłaty odsetek umownych i to we wskazywanej przez pozwanego wysokości spoczywał na pozwanym, stosownie do przepisów art. 6 k.c.

Przepis ten ustala generalną i obowiązującą w całym systemie polskiego prawa cywilnego zasadę konieczności dowiedzenia faktów, z których wywodzi się skutki prawne. W niniejszej sprawie Sąd uznał, że powód nie sprostął ciężarowi dowodu wykazania, że ustalił z powodami wysokość odsetek za opóźnienie na poziomie obowiązujących wówczas odsetek przy zaciąganiu zobowiązań kredytowych banku.

W ocenie Sądu pozwany arbitralnie narzucił powodom wysokość rekompensaty za niedochowanie warunków umowy, przyjmując jednostronnie, że zapłata 20.000 zł będzie wystarczająca, by wynagrodzić powodom opóźnienie w spełnieniu świadczenia. P. P. nie przedstawił żadnego dowodu, z którego wynikałoby, że do takich uzgodnień pomiędzy stronami doszło. Zeznania świadka Ż. J. co do tej okoliczności Sąd ocenił jako niewiarygodne, podobnie jak zeznania pozwanego. Sąd miał także na uwadze podnoszoną wyżej okoliczność, że skoro, według twierdzeń powoda, oprocentowanie kredytów bankowych w spornym okresie wynosiło 2% w skali roku, to kwota należnych odsetek od nieuiszczonej w terminie kwoty 1.860.600,00 zł powinna wynosić 37.212 zł, a nie zapłacone przez pozwanego 20.000 zł. Różnica między tymi kwotami była na tyle istotna, że niemożliwym było przyjęcie, aby strony rzeczywiście tak się umówiły. Jednocześnie pozwany nie przedstawił, wspomnianego na rozprawie 1 grudnia 2016 r. wzoru z Internetu, według którego dokonał obliczenia należnych powodom odsetek (vide k. 107). Była to kolejna okoliczność świadcząca o nieprawdziwości twierdzeń powoda co do tego, że strony umówiły się na kwotę 20.000 zł tytułem rekompensaty za opóźnienie w spełnieniu świadczenia. Wreszcie na niekorzyść pozwanego świadczyło także to, że jako profesjonalista winien zadbać o to, by fakt łączącej go z powodami umowy co do wysokości odsetek znalazł potwierdzenie w spisany pomiędzy nimi porozumieniu albo w innej formie, umożliwiającej wykazanie jego racji.

Reasumując Sąd uznał roszczenia powodów za zasadne w znacznej części, tj. co do kwoty 95.809,45 zł. Była to suma skapitalizowanych ustawowych odsetek, liczonych w następujący sposób:

- a) od kwoty 1.860.600,00 zł od 13 lipca 2012 r. do 9 sierpnia 2012 r. – 18.555,02 zł,
- b) od kwoty 1.460.600,00 od 10 sierpnia 2012 r. do 17 września 2012 r. – 20.288,33 zł,
- c) od kwoty 460.600,00 zł od 17 sierpnia 2012 r. do 15 października 2012 r.- 4.593,38 zł,

d) od kwoty 260.600,00 zł od 16 października 2012 r. do 16 września 2014 r. – 65.064,32 zł,

e) od kwoty 160.600,00 zł od 17 września 2014 r. do dnia 10 lutego 2015 r. – 7.308,40 zł.

- umniejszona o kwotę 20.000 zł, którą pozwany uiszczył tytułem odsetek 10 lutego 2015 r.

Od zasądzonej w punkcie 1. wyroku kwoty Sąd zasądził dalsze odsetki ustawowe, stosownie do przepisów art. 482§1 k.c.

Wobec tego, że powodowie cofnęli pozew ze zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 0,87 zł Sąd umorzył postępowanie w tym zakresie, orzekając o tym w punkcie 2. wyroku.

W punkcie 3. Sąd oddalił powództwo w pozostałej części.

W punkcie 4. Sąd orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c., obciążając nimi w całości pozwanego, albowiem powodowie ulegli tylko co do nieznaczonej części swego żądania. Z tego tytułu Sąd zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 12.037 zł, na którą złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 4820 zł, koszty zastępstwa pełnomocnika w wysokości 7200 zł, ustalone w oparciu o przepisy § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804) w zw. z § 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2016 r., poz. 1667) oraz opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

SSO Iwona Godlewska