

Sygn. akt: **VII C 1555/15**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., Wydział VII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Kapka - Konieczna

Protokolant: apl. sędz. M. G.

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. P. i M. W.**

przeciwko **H. S.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 7.000 zł (siedem tysięcy złotych) wraz z odsetkami:
 - ustawowymi od dnia 28 maja 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.,
 - ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 1.450 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Anna Kapka - Konieczna

(...)

W pozwie z dnia 18 czerwca 2015 r. powodowie M. P. i M. W. wnieśli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od pozwanego H. S. kwoty 7.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu podali, że w dniu 24 września 2014 r. jako kupujący zawarli z pozwanym przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości lokalowej położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Obornikach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Powodowie wskazali, że na podstawie tej umowy, na poczet zakupu przedmiotowej nieruchomości, zapłacili pozwanemu kwotę 7.000 zł tytułem zadatku. W dniu 31 października 2014 r. strony zawarły aneks do umowy, na podstawie którego ustaliły że wpłacony zadatek pozwany zwróci, jeżeli sprzeda nieruchomość osobie trzeciej. Wobec pozyskania wiedzy, iż w dniu 22 stycznia 2015 r. pozwany dokonał sprzedaży tej nieruchomości, zdaniem powodów, na mocy aneksu, jest on zobowiązany do zwrotu wpłaconego przez nich zadatku. Ponadto zadatek winien być zwrócony także z uwagi na przepis art. 394 § 3 k.c., albowiem do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z uwagi na okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, gdyż do takich należy okoliczność nieotrzymania przez powodów kredytu bankowego.

W nakazie zapłaty w postępowaniu upominawczym (k. 43) Sąd uwzględnił żądanie pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty (k. 48 i n.) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. Uzasadniając swoje stanowisko przyznał, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, powodowie wpłacili na jego rzecz kwotę 7.000 zł tytułem zadatku, nie zaś kaucji, o której mowa w aneksie. Zdaniem pozwanego, powodowie nie przystąpili do umowy w pierwotnym terminie tj. do dnia 30 października 2014 r., dlatego zgodnie z zapisami umowy jest on uprawniony do zatrzymania wpłaconej kwoty. Stwierdził, iż wprawdzie strony w dniu 31 października 2014 r. podpisały aneks do umowy, jednakże mowa z nim o kaucji, nie o zadatku, a nadto pozostałe zapisy, w tym także te o uprawnieniu zatrzymania zadatku, mocą aneksu nie uległy zmianie. Zdaniem pozwanego strony umowy nigdy nie zmieniały postanowień umownych dotyczących zadatku, które zgodne są z treścią art. 394 § 1 k.c. Pozwany podkreślił także, że okoliczność nieotrzymania kredytu bankowego na zakup nieruchomości nie stanowi okoliczności wyłączającej odpowiedzialność powodów, tym bardziej, iż jeszcze przed zawarciem w/w aneksu wiedzieli o decyzji odmownej odnośnie kredytu. Pozwany zaprzeczył również, aby powodowie zwracali się kilkakrotnie do niego o zwrot zadatku w rozmowach telefonicznych.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powodowi H. S. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego w miejscowości O., przy ul. (...), o powierzchni 49,4 m², dla którego Sąd Rejonowy w Obornikach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Bezsporne, a nadto dowód: wydruk z księgi wieczystej nr (...) (k. 29-35).

Pozwany za pośrednictwem Internetu wystawił ofertę sprzedaży w/w prawa do lokalu. Zamiar jego zakupu wyrazili powodowie. Wraz z rodzicami obojga powodów oraz z siostrą powódki, po wcześniejszym skontaktowaniu się z pozwanym, udali się na miejsce celem obejrzenia lokalu. Powódka M. P. była wówczas w zaawansowanej ciąży, dlatego powodom zależało, by do transakcji doszło jak najszybciej, jeszcze przed planowaną datą porodu.

Dowód: zeznania powódki M. P. (k. 84-85).

W dniu 24 września 2014 r. powodowie zawarli z pozwanym, w zwykłej formie pisemnej, przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości. Na podstawie § 4 strony ustaliły, że część ceny w kwocie 7.000 zł tytułem zadatku zostanie przez powodów zapłacona gotówką do dnia 1 października 2014 r., a reszta ceny, tj. 130.000 zł zostanie zapłacona w terminie pięciu dni roboczych od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży przelewem na konto pozwanego. W razie niewykonania umowy przez kupujących, sprzedający mocą umowy był uprawniony otrzymany zadatek w kwocie 7.000 zł zatrzymać, zaś w razie niewykonania umowy przez sprzedającego, kupujący mogli żądać od sprzedającego kwoty stanowiącej dwukrotność zadatku, tj. kwoty 14.000 zł. Umowa przyrzeczona zgodnie z § 3 ust. 2 miała zostać zawarta nie później niż do dnia 30 października 2014 r.

Dowód: umowa przedwstępna z dnia 24.09.2014 r. (k. 24-27).

Kwotę 7.000 zł powodowie przekazali pozwanemu w gotówce.

Bezsporne

Po podpisaniu umowy przedwstępnej powodowie rozpoczęli starania o uzyskanie kredytu bankowego na zakup nieruchomości. Wnioski kredytowe złożyli w kilku bankach. Pierwszą odmowę udzielenia kredytu otrzymali z Banku (...) S.A. w dniu 20 października 2014 r. Pozostałe banki również podjęły decyzję negatywną co do udzielenia powodom kredytu z powołaniem na okoliczność, iż powód M. W. figurował w rejestrze Bankowej (...) Kredytowej, zaś powódka M. P. była od niedawna zatrudniona w firmie rodzinnej.

Dowód: zeznania powódki M. P. (k. 84-85), zeznania powoda M. W. (k. 85-86), pismo (...) S.A. z dnia 20.10.2014 r. (k. 38).

Po otrzymaniu pierwszej decyzji odmowej odnośnie kredytu z Banku (...) S.A., powodowie w dniu 31 października 2014 r. zawarli z pozwanym pisemny aneks do umowy z dnia 24 września 2014 r., zgodnie z którym zmieniony został § 3 pkt 2 umowy, któremu nadano następujące brzmienie: „zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi nie później niż do dnia 14.11.14 r.; sprzedający zobowiązuje się po wyżej uzgodnionym terminie w razie sprzedaży mieszkania osobom postronnym oddać kaucję w kwocie 7.000 zł kupującym”. Pozostałe zapisy umowy nie uległy zmianie.

Dowód: zeznania powódki M. P. (k. 84-85), zeznania powoda M. W. (k. 85-86), aneks z dnia 31.10.2014 r. (k. 28).

Powodowie nie otrzymali kredytu.(bezsporne)

W dniu 22 stycznia 2015 r. pozwany dokonał sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz A. i S. C. za kwotę 130.000 zł.

Dowód: zeznania pozwanego (k. 86-88), wydruk z księgi wieczystej nr (...) (k. 29-35).

Powodowie próbowali skontaktować się z pozwanym odnośnie zwrotu wpłaconej przez nich kwoty 7.000 zł. W dniu 28 kwietnia 2015 r. powód M. W. dodzwonił się do pozwanego, który oświadczył, że sprzedał mieszkanie, a na pytanie co z zadatkiem wskazał, że prawnie mu się należy.

Dowód: zeznania powódki M. P. (k. 84-85), zeznania powoda M. W. (k. 85-86), częściowo zeznania pozwanego (k. 86-88).

Powyższy stan faktyczny ustalony został na podstawie wyżej wskazanych dokumentów oraz kopii dokumentów stwierdzających fakty bezsporne, jak również na podstawie zeznań powodów M. P. oraz M. W., a także częściowo zeznań pozwanego H. S..

Sąd dał w pełni wiarę zeznaniom powodów M. P. i M. W. odnośnie przedstawionych przez nich okoliczności faktycznych, albowiem zeznania te były spójne, logiczne a także były ze sobą zgodne i wzajemnie się uzupełniały. Zeznania te wraz z dokumentami stanowiły podstawę dla ustalenia stanu faktycznego. W szczególności Sąd uznał za wiarygodne twierdzenie powodów o tym, że mocą aneksu z dnia 31 października 2014 r. chcieli zabezpieczyć się co do zwrotu wpłaconej przez nich kwoty 7.000 zł, zwłaszcza, iż po pierwszej negatywnej decyzji kredytowej, obawiali się kolejnych odmów odnośnie udzielenia im kredytu. Sąd dał również wiarę, iż powodowie próbowali nawiązać z pozwanym kontakt odnośnie zwrotu powyższej kwoty, co udało się dopiero 28 kwietnia 2015 r.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego H. S. w części, w jakiej twierdził, że nie zgodziłby się na zawarcie aneksu, gdyby była w nim mowa o zadatku oraz że nie rozumiał zawartego w nim zapisu o kaucji. Za niewiarygodne uznać należy, że pozwany podpisał aneks celem pomocy pozwanym, pozostając przy świadomości, że nazywając wpłaconą kwotę 7.000 zł kaucją, pierwotne zapisy o zadatku pozostają bez zmian, zwłaszcza, iż żadnej kaucji nie otrzymał. Tym twierdzeniom przeczą bowiem zasady doświadczenia życiowego, a zeznań tych nie potwierdza żadna inna okoliczność. Podkreślić należy, iż podpisując aneks, w którym jest mowa o „oddaniu kaucji w kwocie 7.000 zł”, zwłaszcza, iż jak sam pozwany podkreślał, nie ma wykształcenia prawniczego, pozwany musiał mieć świadomość, że zapis ten dotyczy kwoty już wpłaconej przez powodów (tym bardziej, że mowa tam o „oddaniu”), a nie hipotetycznej kwoty kaucji, której jak pokrętnie tłumaczył, nie otrzymał. Sąd uznał za niewiarygodne również zeznania pozwanego, w których twierdził, iż powodowie nie podejmowali prób kontaktu z nim. Zeznania te pozostają bowiem w sprzeczności z wiarygodnymi zeznaniami powodów, którzy szczerze i z dużym zaangażowaniem zeznawali o próbach odzyskania wpłaconych przez nich pieniędzy, zwłaszcza z uwagi na ich trudną sytuację materialną oraz na fakt pożyczania części tej kwoty od rodziców. Okoliczność ta ma jednak znaczenie drugorzędne, zwłaszcza iż pozwany przyznał fakt rozmowy telefonicznej w dniu 28 kwietnia 2015 r.

Złożone do akt dokumenty Sąd uznał za w pełni wiarygodne, ich prawdziwości oraz treści w nich zawartych nie kwestionowała żadna ze stron, a Sąd nie miał podstaw, by czynić to z urzędu.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie, za wyjątkiem części okresu odsetkowego.

W sprawie bezspornym było, iż powodowie M. P. i M. W. jako kupujący zawarli w dniu 24 września 2014 r. z pozwanym H. S. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, położonego w O. przy ul. (...) budynek (...) mieszkanie (...), dla której Sąd Rejonowy w Obornikach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) i w związku z zawarciem w/w umowy zapłacili na rzecz pozwanego kwotę 7.000 zł. Pomiędzy stronami nie było także sporu co do tego, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, a przedmiotowy lokal został sprzedany w dniu 22 stycznia 2015 r. na rzecz osób trzecich. Poza sporem było również to, iż pozwany nie złożył pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej oraz, że sporna kwota 7.000 zł nie została zwrócona przez pozwanego na rzecz powodów.

Okolicznością sporną w niniejszej sprawie było natomiast ustalenie czy wpłacona przez powodów kwota 7.000 zł tytułem zadatku mocą umowy przedwstępnej z dnia 24 września 2015 r., zgodnie z aneksem z dnia 31 października 2015 r. została skutecznie przekwalifikowana (stanowiąc w nim o kaucji), modyfikując tym samym stosowne zapisy pierwotnej umowy o zadatku. Przyjmując bowiem, że aneks nie wyłączył postanowień umowy o prawie zatrzymania zadatku przez sprzedającego, wpłacona przez powodów kwota 7.000 zł mogła zostać przez pozwanego zatrzymana. Natomiast w sytuacji uznania, że sporna kwota zgodnie z postanowieniem aneksu z dnia 31 października 2014 r. skutecznie zmieniała zapisy pierwotnej umowy, określając przedmiotową kwotę jako kaucję, wyłączając tym samym zapisy umowy o zadatku i ustanawiając obowiązek jej zwrotu w przypadku sprzedaży mieszkania osobom trzecim, to wpłacona przez powodów kwota 7.000 zł powinna ulec zwrotowi.

Zgodnie z art. 394 § 1 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W przypadku zaś rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony (§3). Zawarta w cytowanych przepisach reguła interpretacyjna ma jednak charakter dyspozytywny i nie ma zastosowania, jeżeli prawidłowo zinterpretowane na podstawie art. 65 k.c. oświadczenia woli stron mają inną treść. Wręczenie rzeczy czy pieniędzy przy zawarciu umowy może bowiem stanowić także tzw. zaliczkę, czyli częściowe spełnienie świadczenia przez jedną ze stron przed nadejściem terminu jego wymagalności bądź przed otrzymaniem świadczenia od drugiej strony, a także np. zapłacone z góry odstępnę, wadium czy też kaucję, rozumianą jako suma pieniężna, złożona jako gwarancja dotrzymania zobowiązania. Strony mogą również, w przypadku istnienia zapisów umowy o zadatku, dowolnie określić w umowie np. zasady jego zwrotu.

Dokonując rozstrzygnięcia w rozpoznawanej sprawie Sąd w pierwszej kolejności dokonał analizy treści łączącej strony przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 24 września 2014 r. W § 3 w/w umowy strony uzgodniły, że cena sprzedaży ustalona na kwotę 137.000 zł, miała być płatna w dwóch częściach, z czego kwota 7.000 zł zostanie zapłacona gotówką tytułem zadatku, natomiast część ceny w zakresie kwoty 130.000 zł miała zostać przekazana na wskazane konto bankowe w terminie pięciu dni roboczych od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej (§ 4 ppkt a i b), który w § 3 ust. 2 umowy określono jako nie później niż do dnia 30 października 2014 r. Nadto, zgodnie z umową, w razie niewykonania umowy przez kupujących sprzedający był uprawniony otrzymany zadatek zatrzymać, a w razie niewykonania umowy przez sprzedającego kupujący mógł żądać od sprzedającego kwoty stanowiącej równowartość zadatku (§ 4 ppkt c i d). Z powyższego wynikało, że według pierwotnej umowy stron sporna kwota 7.000 zł stanowiła zadatek rozumiany zgodnie z treścią art. 394 k.c., co w istocie strony zgodnie potwierdzały. Wobec powyższego, dalszej analizie należało poddać zapis aneksu z dnia 31 października 2014 r., który pomimo, iż zawarty został w dniu następnym od oznaczonej

daty zawarcia umowy przyrzeczonej, był dla stron wiążący i skuteczny. Strony w/w aneksem zmieniły treść § 3 ust. 2 umowy, ustanawiając, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi nie później niż do dnia 14 listopada 2014 r. oraz, że sprzedający zobowiązuje się po wyżej uzgodnionym terminie w razie sprzedaży mieszkania osobom postronnym oddać kaucję w kwocie 7.000 zł kupującym, pozostałe zapisy umowy pozostawiając bez zmian.

W zawartym aneksie strony nie użyły słowa „zadek”, lecz słowa „kaucja”, chcąc w ocenie Sądu nadać wpłaconej kwocie inne znaczenie, eliminując tym samym stosowne zapisy umowy pierwotnej o zadatku oraz wprowadzając dodatkowo obowiązek zwrotu wpłaconej kaucji w przypadku sprzedaży mieszkania osobom trzecim. Zawierając aneks, strony wyłączyły skutki prawne związane z wpłaceniem zadatku, w tym także te, że w razie niewykonania umowy przez kupujących sprzedający jest uprawniony otrzymany zadek zatrzymać. W rozpoznawanej sprawie strony wyraźnie określiły, że sprzedający zobowiązuje się oddać kaucję w kwocie 7.000 zł, które to słowo „oddanie” należy interpretować jako zwrot czegoś, w tym przypadku kwoty pieniężnej, która już pozwanemu została wpłacona. Stąd nie można uznać zasadności przedstawianego przez pozwanego rozumowania, który twierdził, iż kwota kaucji wyrażona w aneksie była zupełnie inną, aniżeli kwota wpłacona tytułem zadatku, jak, że tylko ta jedna kwota 7.000 zł została przez powodów uiszczona pozwanemu i była przedmiotem stosownych zapisów umowy z dnia 24 września 2014 r., stąd tylko ta jedna uiszczona kwota 7.000 zł mogła być przedmiotem aneksu z dnia 31 października 2014 r. Podpisanie przez strony aneksu do umowy było wyrazem tego, iż wolą stron było nadanie spornej kwocie charakteru kaucji, która podlegać będzie zwrotowi w przypadku sprzedaży prawa do lokalu osobom trzecim. Pozwany przedmiotowy lokal niewątpliwie zbył, wobec czego kwota 7.000 zł winna zostać powodom zwrócona. W ocenie Sądu zupełnie niewiarygodne są twierdzenia pozwanego jakoby nie wiedział o jaką kaucję chodzi i nie podpisałby aneksu, gdyby była w nim mowa o zadatku. Jak wyżej wskazano i co było bezsporne, pozwany otrzymał tylko jedną kwotę 7.000 zł od powodów, stąd sprzecznym z zasadami doświadczenia życiowego i nielogicznym jest jego twierdzenie, iż kaucji o której mowa w aneksie nie wiązał z zadatkiem uiszczonym przy zawarciu umowy przedwstępnej.

Niezależnie od powyższego, Sąd miał na uwadze, że przepisy kodeksu cywilnego dotyczące możliwości zatrzymania zadatku przez pozwanego (art. 394 § 1 k.c.) nie mogły mieć w tej sprawie zastosowania, albowiem nie doszło do wymaganego tym przepisem odstąpienia od umowy przez pozwanego, która to czynność winna w tym przypadku zostać dokonana w formie pisemnej. Zgodnie bowiem z art. 77 § 2 k.c., jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem. W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, że pozwany nie odstąpił w formie pisemnej od zawartej z powodami umowy, co też przyznał w swoich zeznaniach, stąd też twierdzenie pełnomocnika pozwanego o tym, że do odstąpienia od umowy doszło w sposób dorozumiany nie mogło mieć znaczenia.

Ubocznie należy wskazać, iż twierdzenia powodów odnośnie tego, iż wpłacona przez nich kwota winna ulec zwrotowi na podstawie art. 394 § 3 k.c., tj. wobec zaistnienia okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, Sąd uznał za niezasadne. Sądowi znane jest wskazywane przez pełnomocnika powodów orzecznictwo Sądu Najwyższego co do braku możliwości przypisywania kupującemu odpowiedzialności za niewykonanie obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej w przypadku nieotrzymania przez niego kredytu, jednakże w niniejszej sprawie trudno szukać w nim poparcia dla twierdzeń powodów, mając na względzie, że powodowie mieli świadomość swojej zdolności kredytowej, a właściwie jej braku w przypadku, gdy powódka M. P. była osobą świeżo zatrudnioną w firmie rodzinnej, zaś nade wszystko z uwagi na fakt, iż powód M. W. figurował w rejestrze dłużników Biura (...). W tym stanie rzeczy nie sposób przyznać słuszności twierdzeniom, iż wpłacona przez powodów kwota powinna być zwrócona również ze względu na zaistnienie okoliczności, za którą żadna ze stron, w tym także strona powodowa, nie ponosi odpowiedzialności.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uwzględnił powództwo co do należności głównej i zgodnie z żądaniem strony powodowej zasądził od pozwanego H. S. solidarnie na rzecz powodów M. P. i M. W. kwotę 7.000 zł, o czym orzeczono jak w punkcie 1. wyroku.

Rozstrzygnięcie co do odsetek Sąd wydał w oparciu o art. 455 k.c. i art. 481 k.c. Termin wymagalności świadczenia, wbrew twierdzeniom powodów, wynikał w niniejszej sprawie dopiero z wezwania do zapłaty z dnia 12 maja 2015

r. (k. 36), skutecznie doręczonego pozwanemu najpóźniej w dniu 20 maja 2015 r. (na który to dzień datowana jest odpowiedź pełnomocnika pozwanego). W piśmie z dnia 12 maja 2015 r. powodowie wzywali pozwanego do zwrotu świadczenia w terminie 7 dni, zatem należało uznać, że powyższy termin upłynął bezskutecznie najpóźniej w dniu 27 maja 2015 r., a zatem od dnia następnego, tj. 28 maja 2015 r. pozwany pozostawał w zwłoce z zapłatą tej kwoty, co uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych od tej daty do dnia 31 grudnia 2015 r., zaś wobec nowelizacji art. 481 k.c. zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw – odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. Roszczenie odsetkowe nie mogło zostać uwzględnione w pełnym zakresie mając na względzie, iż termin spełnienia świadczenia w aneksie z dnia 31 października 2014 r. nie został oznaczony, a powódka sama przyznała, że na piśmie nie wskazali terminu zwrotu tych pieniędzy, ale myśleli, że będzie to jakieś 30 dni (nie wskazując przy tym od kiedy termin ten miał biec), nie sposób też uznać, by w trakcie rozmowy telefonicznej z pozwanym powód wezwał go do zapłaty (z zeznań powodów i pozwanej wynika jedynie, że powód zapytał co z zadatkiem). Tym bardziej nie sposób za ustalony termin spełnienia świadczenia uznać daty sprzedaży prawa do lokalu przez pozwanego osobom trzecim. Z uwagi na powyższe o roszczeniu odsetkowym orzeczono jak w punkcie 1. wyroku, w pkt 2. oddalając powództwo w zakresie powyżej opisanym.

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu zawartego w punkcie 3. wyroku stanowił przepis art. 98 k.p.c. oraz art. 100 zd. 2 k.p.c. mając na względzie, iż powodowie ulegli tylko co do nieznacznej części swego żądania (tj. co do części żądania odsetkowego). Na zasądzone od pozwanego na rzecz powodów koszty procesu złożyła się opłata sądowa od pozwu w kwocie 250 zł oraz kwota 1200 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika zgodnie z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

SSR Anna Kapka-Konieczna