

Sygn. akt I C 721/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

Protokolant Jakub Flaga

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa U. G.

przeciwko A. P.

o zapłatę

I. zasądza od A. P. na rzecz U. G. kwotę 100.000 (sto tysięcy) złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od A. P. na rzecz U. G. kwotę 8.617 (osiem tysięcy sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 3.617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

Sygn. akt: I C 721/17

## UZASADNIENIE

U. G. wniosła o zasądzenie od A. P. kwoty 100.000 zł tytułem podwójnej wartości zadatku wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, ponadto domagała się zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych (pозew – k. 8 - 9).

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w dniu 4.08.2016 r. zawarła z pozwaną przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w W. przy ul. (...). Strony ustaliły cenę za lokal na kwotę 496.000 zł i termin do zawarcia umowy końcowej, określając go do dnia 30 listopada 2016r. Podała jednocześnie, iż tytułem zadatku wręczyła pozwanej kwotę 50.000 zł. Ponadto wskazywała, iż pozwana oświadczyła, że jest właścicielką mieszkania, że nie jest ono objęte małżeńską wspólnością majątkową oraz nie jest obciążone, ani nie znajduje się w posiadaniu zależnym osób trzecich. Nadto podała, iż mimo upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej i wezwania pozwanej na termin czynności u notariusza, pozwana nie stawiała się w tym czasie w Kancelarii Notarialnej i nie przystąpiła do zawarcia aktu. Zatem wobec nie wykonania umowy przedwstępnej z winy pozwanej, powódka złożyła oświadczenie o odstąpieniu umowy i wezwała ją do zapłaty dwukrotnej wysokości zadatku, który sama jej wręczyła, tj kwoty 100.000 zł w terminie do dnia 9 grudnia 2016r. Wobec braku reakcji ze strony pozwanej, wystąpiła do Sądu z pozwem o zapłatę powyższej kwoty (uzasadnienie pozwu – k. 8v. – 9).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 19 maja 2017r.) referendarz sądowy A. K. nakazała pozwanej A. P., aby zapłaciła powódce U. G. kwotę 100.000 (sto tysięcy) złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 13 stycznia 2017r. do dnia zapłaty oraz kwotę 4.867 (cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3 600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wniosła w tymże terminie sprzeciw (nakaz zapłaty z dnia 19.05.2017r. – k. 56).

Od powyższego nakazu zapłaty pozwana w terminie wniosła sprzeciw, w którym zaskarżyła go w całości, jednocześnie wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego (sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 60 – 63).

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana wskazywała, iż powódka już w dacie 12 października 2016r. w formie smsa zrezygnowała z kupna mieszkania, co następnie potwierdziła w bezpośredniej rozmowie z pozwaną w dniu 14 października 2016r., w obecności L. W. i J. W.. Podnosiła nadto, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło również z tego powodu, iż deweloper od którego pozwana miała nabyć przedmiotowy lokal opóźnił się z dokonaniem przeniesienia własności nieruchomości na pozwaną. Pierwotnie bowiem termin ten był określony na 30 września 2016r., a następnie przesuwany przez zbywcę. Wskazywała, iż ostatecznie umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) przy u. K. 29b zawarto w dniu 30 grudnia 2016r. Pozwana wskazywała, iż za powyższe opóźnienie nie ponosiła odpowiedzialności i bez swojej winy nie mogła w dacie wskazanej w umowie przedwstępnej dokonać transakcji z powódką (uzasadnienie sprzeciwu od nakazu zapłaty – k. 61 - 63).

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

U. G. i A. P. w dniu 4 sierpnia 2016r. zawarły przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ul. (...), w której strony ustaliły cenę lokalu na kwotę 496.000 zł i termin do zawarcia umowy końcowej określając go do dnia 30 listopada 2016r. (§ 2 umowy). Powódka tytułem zadatku wręczyła pozwanej kwotę 50.000 zł (§ 5 umowy). W § 1 tej umowy pozwana oświadczyła, że jest właścicielem przedmiotowego mieszkania, nie jest ono objęte małżeńską wspólnością majątkową oraz nie jest obciążone, ani nie znajduje się w posiadaniu zależnym osób trzecich W § 7 w/w umowy, strony postanowiły, iż wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (kopia umowy z dnia 4 sierpnia 2016r. poświadczona za godność z oryginałem – k. 12 – 12v., okoliczności niekwestionowane przez strony).

Pozwana A. P. w dniu 4 sierpnia 2016r. nie była właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ul. (...). W dniu 16 września 2015r. zawarła w formie aktu notarialnego umowę deweloperską, w której to (...) sp. z o.o. w W. zobowiązała się na rzecz A. P. do wybudowania budynku na opisanej w tym akcie nieruchomości (której była użytkownikiem wieczystym) oraz lokalu mieszkalnego położonego w rejonie ulicy (...) oznaczonego numerem (...), usytuowanego na 5 kondygnacji od strony wschodniej budynku nr (...), o powierzchni użytkowej 43,91 m<sup>(2)</sup>, a także ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i przeniesienia na nabywcę prawa własności do tego lokalu (§ 2 umowy). W §6 tej umowy strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 30 września 2016r. (poświadczona za zgodność z oryginałem kopia umowy – aktu notarialnego z dnia 16 września 2015r. (...) – k. 69 – 76, okoliczność niekwestionowana).

Aktem notarialnym z dnia 30 grudnia 2016r. (...) sp. z o.o. w W. w wykonaniu umowy deweloperskiej z dnia 16 września 2015r. wyodrębnił w celu ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego i sprzedał pozwanej lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku przy ul. (...) (§ 3 umowy – poświadczona za zgodność z oryginałem kopia umowy – aktu notarialnego z dnia 30 grudnia 2016r. (...) – k. 77 – 84, okoliczność niekwestionowana).

W okresie od 4 sierpnia 2016r. do 30 listopada 2016r. strony spotkały się co najmniej dwa razy w przedmiotowym mieszkaniu, a także prowadziły ze sobą rozmowy telefoniczne, smsowały oraz przesyłały korespondencje mailową. W październiku do mieszkania wprowadziła się córka powódki E. G., z zamiarem zamieszkania tam na czas studiów. Podczas spotkania stron w dniu 14 października 2016r. powódka wyrażała zaniepokojenie dotyczące stanu lokalu oraz

jego sytuacji prawnej, podczas tej rozmowy poza stronami obecni byli L. W. i J. W.. Okazało się bowiem, iż poza pewnymi niedociągnięciami w wykończeniu lokalu, które powódka spostrzegła dopiero po zamieszkaniu tam córki, lokal nie należy do pozwanej, jest w kredycie i pojawiły się kłopoty z przekazaniem jej dokumentów niezbędnych do ubiegania się o kredyt w banku przez nabywczynię. Powódka wprawdzie dysponowała wystarczającą ilością gotówki na zakup lokalu, jednak z uwagi na prowadzoną działalność gospodarczą w postaci kantoru walut – wołała nie angażować środków pieniężnych, a posiłkować się przy tej transakcji kredytem bankowym. Jednak, aby go uzyskać, miała obowiązek przedstawić wymagane przez instytucję kredytową dokumenty, min. dowód własności lokalu, a pozwana jej ich nie dostarczała, gdyż nimi nie dysponowała. Wobec tych wszystkich niedogodności i braku pewności co do powodzenia transakcji w ustalonym terminie, powódka proponowała pozwanej rozwiązanie umowy przedwstępnej i dokonanie wzajemnych rozliczeń zarówno przekazanego zadatku oraz kosztów korzystania z mieszkania przez córkę powódki w tym czasie. Ostatecznie jednak powódka była w dalszym ciągu zainteresowana kupnem tego mieszkania, nie złożyła pozwanej oświadczenia o rezygnacji, ani odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Przebieg tej rozmowy pozwana zarejestrowała na dyktafonie (zeznania świadka E. G. – k.118 - 120, zeznania powódki – k. 144 oraz wyjaśnienia informacyjne, potwierdzone przez powódkę – k. 116 - 117, treść rozmowy zarejestrowanej przez pozwaną wraz ze stenogramem – k. 92 – 98 i płyta cd koperta k. 99, treść smsów w okresie od 9.10.2016r. do 25.11. 2016r. – k. 66 – 68).

W dniu 23 października 2016r. w imieniu powódki, jej pełnomocnik adwokat K. S., zwróciła się pisemnie do pozwanej o nadesłanie dokumentów niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego do dnia 21 listopada, a nadto wskazała, że w dniu 28 listopada 2016r. o godzinie 12.00 w Kancelarii Notarialnej T. M. w W. jest umówione spotkanie celem zawarcia umowy. Pismo pozwanej zostało doręczone w dniu 2 listopada 2016r. W odpowiedzi na to wezwanie, pismem z dnia 4 listopada 2016r. pozwana wezwała powódkę, aby jej córka opuściła mieszkanie, sugerując, że nie jest ona zainteresowana jego kupnem. W odpowiedzi na to wezwanie pełnomocnik powódki wystosował pismo do pozwanej, w którym w imieniu swojej mandantki w dalszym ciągu wyrażała chęć nabycia lokalu i ponawiała prośbę o dostarczenie dokumentów niezbędnych do sfinalizowania transakcji. Pismo zostało pozwanej doręczone w dniu 22 listopada 2016r. (poświadczona za zgodność z oryginałem kopia pisma z dnia 23.10.2016r. – k. 13, wydruk z systemu śledzenia przesyłek – k. 16, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia odpowiedzi pozwanej z dnia 4.11.2016r. – k. 17, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia pisma z dnia 16 listopada 2016r. – k. 18, wydruk z systemu śledzenia przesyłek – k. 20).

W dniu 28 listopada 2016r. o godzinie 12.00 powódka stawiała się w Kancelarii Notarialnej T. M. w W. celem zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia lokalu. Pozwana nie stawiała się, w dniu 25 listopada nadesłała w formie sms'a informację do powódki, że „28 listopada niestety nie ma jej w W.; ponadto nie zdążyła zebrać wszystkich dokumentów” (poświadczona za zgodność z oryginałem kopia aktu notarialnego – protokołu niestawiennictwa z dnia 28 listopada 2016r., (...) – k. 21 – 21v., wydruk sms z dnia 25 listopada 2016r. – k. 66).

Pismem z dnia 30 listopada 2016r. w imieniu powódki, jej pełnomocnik adwokat K. S., złożyła pozwanej oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 4 sierpnia 2016r. i wezwała ją na podstawie przepisu art. 394 § 1 kc do zapłaty kwoty 100.000zł tytułem zwrotu podwójnej wartości wręczonego pozwanej zadatku w terminie do 9 grudnia 2016r. Podała numer konta bankowego, na które wpłata winna zostać dokonana (poświadczona za zgodność z oryginałem kopia pisma z dnia 30.11.2016r. – k. 22, kopia książki nadawczej – k. 23).

Jeszcze do dnia 16 grudnia 2016r. strony prowadziły negocjacje co do możliwości zawarcia umowy sprzedaży lokalu, bądź dokonania wzajemnych rozliczeń, powódka proponowała, iż z kwoty wręczonego zadatku, pozwana potrąci należności za zamieszkiwanie E. G. w przedmiotowym lokalu i zwróci jej pozostałą kwotę. Nie udało się jednak stronom dojść do porozumienia. W połowie grudnia 2016r. E. G. wyprowadziła się z przedmiotowego lokalu (treść smsów w okresie od 7.12.2016r. do 16.12. 2016r. – k. 65 – 66, zeznania świadka E. G. – k. 119).

A. P. w dniu 3 marca 2017r. zbyła przedmiotowy lokal na rzecz osób trzecich (kopia wypisu aktu notarialnego z dnia 3 marca 2017r. – (...) – k. 136 – 139v., okoliczność niekwestionowana)

Powyższe Sąd ustalił na podstawie bezspornych faktów oraz dokumentów przedstawionych przez strony, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała, tj.: odpisu umowy przedwstępnej z dnia 4 sierpnia 2016r., odpisu pisma pełnomocnika powodów wzywającego do zawarcia umowy przyrzeczonej z dnia 23.10.2016r., odpisu pisma pełnomocnika powodów informującego o odstąpieniu od umowy z jednoczesnym żądaniem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości z dnia 30.11.2016r., a nadto zeznań świadka E. G. i zeznań powódki oraz potwierdzonych przez nią podczas przesłuchania w charakterze strony wyjaśnień składanych informacyjnie.

W ocenie Sądu zeznania zarówno świadka E. G. oraz powódki U. G. zasługiwały na uznanie ich za wiarygodne i prawdziwe. Jak wynikało z całokształtu materiału dowodowego, powódka aż do 30 listopada 2016r. nie złożyła oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy przedwstępnej, ani też nie odstąpiła od tej umowy. O fakcie tym dobitnie świadczyły dalsze – po 14 października, rozmowy stron co do terminu i wymogów stawianych zarówno przez przepisy prawa oraz instytucję bankową i konieczności dostarczenia przez pozwaną powódce odpowiednich dokumentów celem przedstawienia ich zarówno w banku, aby uzyskać kredyt oraz u notariusza, aby sporządzić projekt aktu notarialnego. Wprawdzie przebieg rozmowy z dnia 14 października świadczył o tym, iż powódka ma poważne wątpliwości co do nabycia lokalu, jednak ostatecznie nie złożyła rezygnacji z zamiaru jego nabycia, nie dała pozwanej podstaw do wnioskowania, że w rzeczywistości nie jest już zainteresowana jego kupnem.

W kontekście tych okoliczności, twierdzenia i zeznania pozwanej o rzekomej rezygnacji powódki z zakupu lokalu i odstąpieniu od umowy już w dniu 14 października 2016r. nie zasługiwały na wiarę. Sama pozwana w dalszym ciągu prowadziła z U. G. rozmowy dotyczące warunków nabycia mieszkania, informowała ją o utrudnieniach w uzyskaniu wymaganych dokumentów, niemożności przybycia na termin podpisania aktu z powodu wyjazdu poza W. oraz braku dokumentów wymaganych przez notariusza w terminie do 28 listopada 2016r. Gdyby zatem pozwana była przekonana o rezygnacji z zakupu, nie prowadziłyby w dalszym ciągu z powódką korespondencji na ten temat po 14 października, wezwałyby ją do jednoznacznego oświadczenia się co do swoich zamiarów, nie tłumaczyła powodów, dla których nie może stawić się w wyznaczonym terminie u notariusza, nie prowadziłyby w dalszym terminie – po 30 listopada rozmów co do możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej. Również tłumaczenia pozwanej dotyczące przyczyn niestawiennictwa u notariusza w dniu 28 listopada nie zasługiwały na wiarę. W toku procesu pozwana bowiem przedstawiła zwolnienie lekarskie na ten czas (kopia L4 – k. 90) tłumacząc, iż jej nieobecność spowodowana była chorobą dziecka, przy czym dzień wcześniej poinformowała w drodze sms powódkę, iż w dniu 28 listopada 2016r. nie będzie jej w W. i nie dysponuje ona odpowiednimi dokumentami (sms z 25.11.2016r. – k. 66). Jak wynikało z karty wizyty lekarskiej, choroba dziecka pojawiła się już wcześniej i wówczas pozostawało ono pod opieką babki, a wizyta w dniu 26 listopada była kontrolna w trakcie leczenia infekcji dróg oddechowych (formularz przebiegu wizyty lekarskiej – k. 91). Okoliczności te wskazywały, iż powód niestawiennictwa u notariusza podany pierwotnie przez pozwaną był prawdziwy, zaś choroba dziecka była jedynie pretekstem do wykazania braku zawinienia w jej niestawiennictwie tego dnia. Niezależnie bowiem od tej choroby, pozwana w dacie 28 listopada 2016r. w dalszym ciągu nie była właścicielem lokalu i z tej przyczyny nie mogłoby dojść do zawarcia umowy sprzedaży lokalu. Sytuacja, aż do 30 listopada nie uległa zmianie, a zatem do zawarcia umowy przyrzeczonej doszło wobec niefrasobliwości pozwanej, o czym poniżej.

Zarówno pełnomocnik powodów, jak i pełnomocnik pozwanej wnosili o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczność ustaleń stron przy zawieraniu umowy i odnośnie zwrotu zadatku, a także ziszczenia się warunku rozwiązania umowy, które to wnioski Sąd uwzględnił. Ponadto pełnomocnik pozwanej wniósł o przesłuchanie świadków L. W. i J. W. na okoliczność przebiegu spotkania w dniu 14 października 2016r. i złożenia przez pozwaną (omyłka, gdyż chodziło o powódkę!) oświadczenia o rezygnacji z zakupu mieszkania (wnioski – k. 61). Wobec faktu, iż przebieg spotkania stron w dniu 14 października 2016r. został przyznany przez powódkę (oświadczenie złożone na rozprawie w dniu 7 grudnia 2017r. przez powódkę – 00:13:01 nagrania i jej pełnomocnika – 00:13:38 nagrania – k. 116), zaś kwestia oceny, czy doszło wówczas do rozwiązania umowy – złożenia przez powódkę skutecznego oświadczenia woli należała do oceny przez Sąd w świetle treści art. 60 i 77 § 2 kc, nie stanowiła zaś okoliczności faktycznych, o których mieliby zaświadczyć w.w. świadkowie w swoich zeznaniach, wniosek o ich przesłuchanie Sąd w trybie art. 217 § 3 kpc oraz art. 229 kpc oddalił jako zbędny. Również okoliczności, na jakie została zgłoszona świadek

A. M., pracownik dewelopera (...) Sp. z o.o. w W., jako nieistotne zostały pominięte, a wniosek o przesłuchanie świadka oddalony jako zmierzający jedynie do przedłużenia postępowanie.

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do treści 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. Ponadto § 3 wyżej cytowanego artykułu stanowi, iż w razie 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.

W niniejszej sprawie, strony w umowie przedwstępnej określiły warunki zawarcia umowy przyrzeczonej w sposób jasny i wyraźny, zarówno ustaliły cenę zakupu oraz termin zawarcia umowy ostatecznej (§ 2 umowy). Jednocześnie nie obwarowały ich dodatkowymi wymaganiami, a zatem zaistnienie zdarzenia w postaci nie zawarcia przez pozwaną umowy z deweloperem przed terminem wskazanym w umowie między stronami (tj. do 30 listopada 2016r.) nie stanowił podstawy do rozwiązania umowy, bądź przedłużenia terminu na jaki została zawarta. Wręcz odwrotnie, pozwana zapewniła powódkę, że lokal należy do niej (pkt. 1 § 1 umowy) i z takim przeświadczeniem powódka przystąpiła do negocjacji z nią.

Kwestia dotrzymania warunku ustalonego w umowie przedwstępnej dotyczącego zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 listopada 2016r. w żaden sposób nie mogła obciążać powódki i stanowić okoliczności o której stanowi art. 394 § 3 kc, tj. takiej za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Zobowiązanie się pozwanej do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie wskazanym w umowie z dnia 4 sierpnia 2016r. było przez nią dokonane na jej wyłączne ryzyko, a fakt niedotrzymania tego terminu obciążał tylko ją. Powódka w dacie zawarcia umowy przedwstępnej nie miała nawet świadomości, że uzyskanie przez pozwaną własności lokalu jest warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż pozwana zapewniła ją o braku wad prawnych lokalu. W rzeczywistości lokal mieszkalny, którym była zainteresowana U. G., w dacie umowy przedwstępnej nie istniał w sensie prawnym, nie został bowiem jeszcze wyodrębniony jako stanowiący odrębny przedmiot własności, pozwana miała dopiero ekspektatywę ustanowienia na jej rzecz tego prawa, oraz przyrzeczenie właściciela budynku o dokonaniu czynności prawnej zmierzającej do uzyskania przez nią własności tego lokalu. Okoliczność taka jednak w żadnej mierze nie mogła pociągać negatywnych skutków dla powódki, była od niej niezależna, a nadto brak dochowania przez osobę trzecią terminu zawarcia umowy wyodrębnienia lokalu na rzecz pozwanej nie mogła stanowić przeszkody obiektywnej dla zawarcia umowy przyrzeczonej między stronami procesu. Była wynikiem niefrasobliwości pozwanej, która podjęła ryzyko sprzedaży rzeczy, której nie była właścicielem i której to własność spodziewała się uzyskać przed datą zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z uwagi na powyższe, Sąd w niniejszym procesie nie dokonywał ustaleń w zakresie zawinienia przez dewelopera opóźnienia w zawarciu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz pozwanej i dokonanie tego po terminie pierwotnie ustalonym między tymi podmiotami, uznał je bowiem za nieistotne dla sprawy. Kierując się tą argumentacją, oddalił wniosek dowodowy pozwanej o przesłuchanie świadka A. M., dyrektora obsługi (...) sp. z o.o. w W., jako nieistotny w sprawie. Okoliczności opóźnienia przez dewelopera dokonania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego nie miały w niniejszym procesie żadnej doniosłości prawnej.

Ponadto nie można się było zgodzić z zarzutem pozwanej o rzekomym odstąpieniu czy rezygnacji po stronie powódki z zawarcia umowy przyrzeczonej już w dacie 14 października 2016r. i aby fakt ten miał stanowić jedyny powód – przez powódkę zawiniony, nie zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zgodnie z art. 60 kc z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli).

Nadto wobec treści art. 77 § 2 kc, 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. Także § 7 umowy przedwstępnej stanowił, iż wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Wobec faktów ustalonych przez Sąd i treści reguły interpretacyjnej wyrażonej w art. 60 kc, z całą pewnością należało przyjąć, iż powódka do dnia 30 listopada 2016r. nie złożyła skutecznego oświadczenia woli, na podstawie którego pozwana była uprawniona do uznania, że odstąpiła ona od umowy przedwstępnej, czy też zaproponowała jej rozwiązanie za porozumieniem stron, a pozwana na to przystała. Również oświadczenie woli pozwanej z dnia 4 listopada 2016r. o zatrzymaniu zadatku wobec braku zainteresowania zakupem lokalu przez powódkę było bezskuteczne, gdyż powódka w dalszym ciągu była zainteresowana transakcją, a pozwana nie złożyła oświadczenia woli o odstąpieniu od zawartej umowy. Ponadto strony wskazały w umowie iż wszelkie czynności dotyczące zmiany lub rozwiązania umowy nastąpią w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a stosownego pisemnego oświadczenia pozwana nie przedstawiła.

Wbrew zarzutowi pozwanej o braku uiszczenia zapłaty przez powódkę ceny za lokal w terminie do 30 listopada 2016r. (zgodnie z treścią § 3 umowy przedwstępnej), kwestia zapłaty nie była warunkiem przystąpienia i podpisania aktu notarialnego sprzedaży lokalu. Oczywistym jest, iż po stronie pozwanej – w przypadku braku zapłaty za nieruchomość powstałoby roszczenie o zapłatę ceny, a brak wpłaty do dnia 30 listopada nie był podstawą do odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej. Zresztą pozwana w terminie do 30 listopada 2016r. nie wzywała powódki – pod warunkiem odstąpienia od umowy przedwstępnej, do zapłaty ceny. Jednocześnie postępowanie dowodowe wykazało, iż powódka miała możliwości finansowe do zapłaty ceny. Zresztą fakt niemożności zaciągnięcia kredytu na ten cel spowodowany był z powodu braku dostarczenia przez pozwaną wymaganych dokumentów.

W ocenie Sądu, stanowisko powódki co do obowiązku zwrotu przez pozwaną kwoty zadatku w podwójnej wysokości wobec skutecznego odstąpienia przez nią od umowy, znajduje uzasadnienie w ustalonym stanie faktycznym.

Pozwana nie stawiała się do aktu, zaś przyczyny niestawiennictwa, które podała w trakcie procesu sądowego były tylko próbą uniknięcia odpowiedzialności wskazanej w art. 394 § 1 kc. Pozwana zarówno w dacie 28 listopada i 30 listopada 2016r. nie była w stanie zawrzeć umowy przyrzeczonej, gdyż w dalszym ciągu nie była właścicielem lokalu, a okoliczność niedotrzymania terminu wskazanego w umowie przedwstępnej była przez nią zawiniona. Twierdzenia pozwanej o rzekomym rozwiązaniu umowy przez powódkę we wcześniejszym terminie, jej niechęci do zawarcia umowy przyrzeczonej, złożonym przez nią ustnym oświadczeniu woli, w którym rezygnuje z kupna mieszkania już w październiku 2016r. nie znalazły potwierdzenia w faktach, o czym mowa była powyżej. Pozwana zawierając umowę przedwstępną wzięła na siebie ryzyko, że będzie w stanie w dacie wskazanej w umowie stanąć do aktu notarialnego – umowy przyrzeczonej. Liczyła, iż deweloper do dnia 30 września 2016r. przeniesie na nią własność lokalu i w dniu 30 listopada 2016r. (wskazanym w umowie przedwstępnej) dojdzie do sprzedaży mieszkania powódce. Tak się jednak nie stało, a niefrasobliwość pozwanej spowodowała, że strony nie mogły zawrzeć umowy przyrzeczonej. Wykazała się ona znaczną lekkomyślnością, zakładając, że w tym czasie stanie się właścicielem lokalu, szczególnie, iż początkowo powódka nie miała takiej świadomości, że lokal w sierpniu 2016r. nie należał jeszcze do pozwanej.

W ocenie Sądu, stanowisko powódki, iż nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z wyłącznej winy pozwanej, znajduje uzasadnienie w ustalonym stanie faktycznym. Sama pozwana na rozprawie w dniu 7 grudnia 2017r. (00:22:51 nagrania) przyznała, iż zarówno na czas zawierania umowy przedwstępnej aż do dnia 30 listopada 2016r. nie była właścicielem przedmiotowego lokalu i nie była w stanie zawrzeć umowy przyrzeczonej. Okoliczność niestawiennictwa pozwanej u notariusza w dniu 28 listopada 2016r. oraz brak przesłania przez nią dokumentów niezbędnych do sporządzenia projektu aktu notarialnego w konsekwencji dało podstawę powódce do odstąpienia od umowy i wystąpienia, w oparciu o art. 394 § 1 k.c., o zwrot zadatku w podwójnej wysokości.

Ponadto zgodnie z treścią art. 455 kc, który stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania, wobec wezwania pozwanej przez powódkę pismem z dnia 30 listopada 2016r. (k. 22) do zwrotu dwukrotności zadatku, roszczenie stało się wymagalne i pieniądze powinny być zwrócone. Zatem już w dacie wniesienia niniejszego pozwu, roszczenie było wymagalne.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc.

W zakresie odsetek ustawowych za opóźnienie Sąd uznał, że roszczenie stało się wymagalne już z dniem 9 grudnia 2016r., jako, że w oświadczeniu o odstąpieniu od umowy przedwstępnej powódka termin ten oznaczyła jako ostateczny do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Pozwana nie uściła na rzecz powódki wymaganego świadczenia, a tym samym U. G. miała prawo dochodzić od niej odsetek ustawowych za opóźnienie w wykonaniu zobowiązania od daty wniesienia pozwu do Sądu (tj. od dnia 13 stycznia 2017r. – data stempla pocztowego k. 26).

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepisy art. 98 k.p.c. i § 2 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800) (obowiązującą w dacie wniesienia pozwu) plus opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł.

SSO Eliza Nowicka - Skowrońska