

**Sygn. akt: I C 739/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2019 r.

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Sylwia Staniszevska
Protokolant:	St.sekr. sąd Dorota Cichorz – Dąbrowska

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2019 r. w Szczytnie na rozprawie

sprawy z powództwa M. C.

przeciwko E. D.

### **o zapłatę**

I. zasądza od pozwanej E. D. na rzecz powódki M. C. kwotę 5.031 zł (pięć tysięcy trzydzieści jeden zł) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 15.04.2019r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanej E. D. na rzecz powódki M. C. kwotę 2.069 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

IC 739/19

## UZASADNIENIE

Powódka M. C. wniosła o zasądzenie od pozwanej E. D. kwoty 5.031 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i zasądzenie kosztów procesu.

Roszczenie swoje uzasadniła tym, że w dniu 11.07.2018 r. zawarła z pozwaną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Strony w umowie zastrzegły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 11.11.2018 r. Pozwana w dniu zawarcia umowy otrzymała od powódki zadatek w kwocie 5.000 zł, jednocześnie w umowie zastrzeżono, że w przypadku niewykonania umowy przez pozwaną, zwróci ona powódce zadatek w podwójnej wysokości, tj. 10.000 zł.

Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanej. Powódka była uprawniona do odstąpienia od umowy i zażądała od pozwanej zwrotu zadatku w podwójnej wysokości pismem z dnia 27.11.2018 r. Pozwana zwróciła powódce jedynie kwotę 5.000 zł. Powódka pismem z dnia 27.12.2018 r. wezwała pozwaną do zapłaty pozostałej kwoty w terminie do dnia 3.01.2019 r.

Na dochodzoną kwotę składa się należność główna w wysokości 5.000 zł oraz skapitalizowane odsetki za opóźnienie od dnia 4.01.2019 r. do 5.02.2019 r. w kwocie 31 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Sąd Rejonowy w Szczytnie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości. Wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu swego stanowiska wskazała, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z powodu okoliczności, które znane były powódce, za które pozwana nie ponosi odpowiedzialności. Powódce znany był bowiem stan prawny nieruchomości, której dotyczyła umowa przedwstępna. Powódka wiedziała, że by doszło do skutecznej sprzedaży nieruchomości konieczne jest uregulowanie spraw spadkowych po zmarłych współwłaścicielach nieruchomości. Niezbędne postanowienie zapadło w dniu 13.11.2018 r., a uprawomocniło się w dniu 5.12.2018 r. Wobec tego należy uznać, że do niewykonania umowy nie doszło z przyczyn tkwiących po stronie pozwanej, a na skutek z uwagi na postępowanie spadkowe, którego daty zakończenia nie można było precyzyjnie określić.

Wobec tego należy przyjąć, że obie strony podjęły ryzyko wyrażające się w uzależnieniu dojścia do skutku umowy przyrzeczonej od wydania postanowienia w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po A. O.. W tych okolicznościach nie można pozwanej przypisać odpowiedzialności za niewykonanie obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej.

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

W dniu 11.07.2018 r. powódka i pozwany zawarły pisemną umowę przedwstępna sprzedaży. Zgodnie z umową pozwana zobowiązała się do sprzedaży powódce lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ś. przy ul. (...). Strony uzgodniły w umowie, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 11.11.2018 r. a cena sprzedaży wyniesie 15.000 zł. Pozwana w dacie zawarcia umowy otrzymała od powódki kwotę 5.000 zł tytułem zadatku. W umowie strony ustaliły, że w przypadku niewykonania umowy przez sprzedawcę – pozwaną, zwróci ona kupującej – powódce zadatek w podwójnej wysokości, a w przypadku niewykonania umowy przez kupującą – powódkę, zadatek przepada na rzecz sprzedającego – pozwanej. (dowód: umowa k. 8-9)

Powódka przed 11.11.2018 r. kontaktowała się z pozwaną telefonicznie w celu uzgodnienia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu mieszkalnego przed notariuszem. Pozwana oświadczył powódce, że nie sprzedaje jej tego mieszkania.

(dowód: zeznania stron płyta CD k. 51)

Pismem z dnia 27.11.2018 r. powódka oświadczyła pozwanej, że odstępuje od umowy i żąda zwrotu zadatku w podwójnej wysokości w terminie do dnia 6.12.2018 r. Pismo to pozwana odebrała w dniu 28.11.2018 r. Pozwana zwróciła powódce kwotę 5.000 zł. (bezsporne) Następnie pismem z dnia 27.12.2018r., które pozwana odebrała w dniu 2.01.2019 r., powódka wezwała ją do zapłaty pozostałej kwoty 5000 zł w terminie 3 dni. (dowód: pisma k. 10-16)

W dacie zawarcia umowy przedwstępnej, pozwana nie była ujawniona w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości jako wyłączna jej właścicielka. Zachodziła konieczność przeprowadzenia postępowania spadkowego po A. O.. Pozwana w dniu 6.07.2018 r. złożyła do Sądu Rejonowego w Szczytnie wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po bracie A. O.. Postanowieniem z dnia 13.11.2018 r. Sąd Rejonowy w Szczytnie stwierdził, że spadek po A. O. nabyła w całości siostra E. D.. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 5.12.2018. (dowód: dokumenty akt INs 207/18 k. 1 do końca)

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

Roszczenie powódki zasługuje na uwzględnienie.

Jak wynika z zawartej przez strony umowy z dnia 11.07.2018 r. pozwana zobowiązała się do sprzedaży powódce lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ś. przy ul. (...) w terminie do dnia 11.11.2018 r. za kwotę 15.000 zł. Pozwana w umowie oświadczyła, że otrzymała od powódki kwotę 5.000 zł tytułem zadatku, jednocześnie w umowie strony ustaliły, że w przypadku niewykonania umowy przez sprzedawcę – pozwaną, zwróci ona kupującej – powódce zadatek w podwójnej wysokości, a w przypadku niewykonania umowy przez kupującą – powódkę, zadatek przepada na rzecz sprzedającego – pozwanej.

Bezspornym jest w sprawie, że nie doszło do zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu mieszkalnego. Kwestią wymagającą ustalenia w sprawie było, czy do nie zawarcia umowy przyrzeczonej doszło z winy pozwanej, jak wskazywała powódka, czy też z przyczyn niezależnych od obu stron, jak podnosiła pozwana.

Analizując zeznania stron, gdyż na powyższą okoliczność nie zostały przedstawione inne dowody, sąd doszedł do przekonania, że do niewykonania umowy przedzerczonej doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej.

Powódka zeznała, że gdy przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, skonstatowała się z pozwaną w celu uzgodnienia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej przed notariuszem, pozwana poinformowała ją, że nie sprzedaje jej tego mieszkania, gdyż znalazła kupującego który zapłaci jej wyższą kwotę za mieszkanie. Co prawda, okoliczność że pozwana otrzymała propozycję sprzedaży lokalu mieszkalnego za wyższą kwotę niż proponowana przez powódkę, nie ma potwierdzenia w dowodach, jednakże pozwana składając zeznania stwierdziła, że nie sprzedała powódce mieszkania gdyż się rozmyśliła. W kontekście tych zeznań pozwanej, sąd uznał że to pozwana bezpodstawnie omówiła zawarcia umowy przyrzeczonej, a więc zawinione przez nią niewykonanie umowy przedwstępnej.

W ocenie Sądu, kwestia uregulowania własności lokalu, nie była, jak podnosiła pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty, przyczyna nie wykonania umowy przedwstępnej. Pozwanej również miała świadomość, że zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania spadkowego po bracie A. O., a mimo to zdecydowała się na zastrzeżenie w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 11.11.2018 r. Ponadto powódka wskazywała, że gotowa była zawrzeć umowę przyrzeczoną w późniejszym terminie ale pozwana kategorycznie stwierdziła, że nie sprzeda jej tego mieszkania.

Zadatek jest szczególną umowną sankcją za niewykonanie umowy. Jego podstawową funkcją jest dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zawartej umowy potwierdzonej zadatkiem. (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18.05.2000 r. III CKN 245/00)

W tym stanie rzeczy należy uznać, że powódka skutecznie odstąpiła od umowy przedwstępnej i należy się jej zwrot zadatku w podwójnej wysokości.

Ponieważ powódka otrzymała od pozwanej kwotę 5.000 zł, tak więc do zapłaty pozostaje kwota 5.000 zł oraz odsetki skapitalizowane zgodnie z żądaniem.

Na mocy art. 394 § 1 k.c. orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 98 k.p.c., na które składa się opłata od pozwu – 252zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa -17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika – 1800 zł

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)