

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2016 r.

Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w Wydziale I Cywilnym,

w składzie: Przewodniczący: SSR Piotr Brodniewicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Karolina Olejniczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6.10.2016 r.

sprawy z powództwa:

K. P.

przeciwko:

Spółdzielni Mieszkaniowej (...)(...)w P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.300 (dwa tysiące trzysta) zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24.12.2015 r. do dnia zapłaty przy czym od dnia 01.01.2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 732 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Piotr Brodniewicz

I C 1419/16

UZASADNIENIE

K. P. domagała się zasądzenia od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. kwoty 2.300 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że 13 sierpnia 2013 roku powódka zawarła z pozwaną umowę przedwstępną sprzedaży lokalu w budynku wielorodzinnym. Strony uzgodniły, że przedmiotowa umowa zostanie zawarta najpóźniej 30 września 2013 roku. Konieczne było bowiem dostosowanie w lokalu do warunków, które umożliwiłyby powódce zamieszkanie w nim z uwagi na fakt, że lokal wcześniej pełnił funkcje użytkowe. Okazało się, że przewidywany początkowy okres 1,5 miesiąca na dostosowanie lokalu do funkcji mieszkalnych jest zbyt krótki i nawet po 2 latach lokal nie zostało przekształcony na lokal mieszkalny. W związku z tym pismem z 3 sierpnia 2015 roku powódka oświadczyła, że rezygnuje z umowy i zażądała zwrotu wpłaconego zadatku. Pozwany odmówił zwrotu wskazując, że nie uchylał się i nie uchyla od zawarcia umowy a do przekroczenia terminu nastąpiło bez jego winy.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniono roszczenie powódki.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa w całości. Przyznała istotne okoliczności przytoczone przez stronę pozwaną, wskazując jednak, iż niedopełnienie terminu wskazanego w umowie przedwstępnej wynikało z działań podmiotów trzecich - właściwych organów administracji publicznej, na których sprawność pozwany nie miał żadnego wpływu. Powódka przy tym akceptowała konieczne dokonanie przekształcenia i była o wszystkim informowana. W ocenie pozwanego to zmiana planów życiowych powódki - wyjazd do Wielkiej Brytanii - skłoniły ją do uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej. W tych okolicznościach zdaniem strony

pozwanej brak podstaw do zwrotu zadatku, to powódka bowiem uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej a pozwana do samego końca z należytą starannością działała na rzecz jej wykonania. Nadto pozwana podniosła iż żądanie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

13 sierpnia 2013 roku K. P. zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w P. umowę przedwstępną. Przedmiotem tej umowy było przyrzeczenie sprzedaży nieruchomości mieszkalnej o powierzchni 40,04 m² położonej w budynku wielorodzinnym w P. przy ulicy (...). Strony uzgodniły, że przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta w formie aktu notarialnego do 30 września 2013 roku za cenę 95.300 złotych. Tytułem zadatku przy zawarciu tej umowy K. P. wpłaciła Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. kwotę 2.300 zł tytułem zadatku.

Bezsporne, kopia umowy (k. 13-14)

Przyczyną zawarcia umowy przedwstępnej było to, że przedmiotowy lokal nie był przeznaczony w chwili zawarcia umowy przedwstępnej na cele mieszkalne. Niezwłocznie po zawarciu umowy spółdzielnia mieszkaniowa podjęła czynności zmierzające do zmiany statusu tego lokalu. W toku tych czynności okazało się iż nie będzie możliwe przekształcenie tego lokalu w terminie do 30 września 2013 roku. Strony nie uzgodniły innego ostatecznego terminu zawarcia umowy przedwstępnej. Działający jednak w imieniu K. P. jej ojciec P. P. również po 30 września 2013 roku podejmował liczne czynności zmierzające do sfinalizowania umowy przedwstępnej. Istniała m.in. konieczność uzyskania po upoważnieniu Ministra Transportu Budownictwa i (...) Morskiej i wydanie przez Prezydenta Miasta P. zgody w drodze postanowienia na odstępstwo od warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przewidzianych w § 55 ust. 4 rozporządzenia ministra infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku. W dalszym toku okazało się, iż dodatkowo nie są spełnione warunki z § 54 ust. 2 tego rozporządzenia. Konieczna była również ekspertyza techniczna, która stała się podstawą dla (...) Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej do wyrażenia zgody na odstępstwo od przewidzianych w rozporządzeniu wymagań w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.

Ostatecznie po uzyskaniu wszelkiej koniecznej dokumentacji 14 kwietnia 2015 roku spółdzielnia mieszkaniowa uzyskała pozwolenie na prowadzenie prac budowlanych, a postanowieniem z 19 maja 2015 roku udzielono zgody na odstępstwo od przepisów § 55 ust. 4 rozporządzenia ministra infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie umożliwiające wykonanie lokalu mieszkalnego na szóstej kondygnacji w projektowanej przebudowie ze zmianą sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym niewyposażonym w dźwig przy ul. (...) w P.. Decyzją z 1 czerwca 2015 roku zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na wykonanie robót budowlanych w tym zakresie. Roboty te ukończono, uzyskując ostatecznie 19 listopada 2015 roku stosowne zaświadczenie, stwierdzające gotowość inwestycji do użytkowania. W konsekwencji spółdzielnia mieszkaniowa 23 listopada 2015 roku uzyskała zaświadczenie, że lokal mieszkalny nr (...) w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w P. jest samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Dowód: przesłuchanie strony pozwanej (k. 91-93), przesłuchanie świadka P. P. (k. 94-95), kopia zaświadczenia (k. 46), kopia pisma (k. 47, kopia pisma (k. 48) kopia postanowienia (k. 53-54, kopia pozwolenia (k. 55) kopia postanowienia (k. 56, kopia decyzji (k. 57) , kopia zaświadczenia (k. 58), , kopia zaświadczenia (k. 59)

Na przełomie lipca – sierpnia 2015 r. działający imieniem K. P. – jej ojciec P. P. oświadczył, że powódka rezygnuje z zakupu lokalu. Jako jedną z przyczyn wskazał planowany wyjazd do Wielkiej Brytanii. Pismem z 03 sierpnia 2015 r. K. P. oświadczyła, że z uwagi na niedotrzymanie do tej daty warunków umowy przedwstępnej prosi o zwrot zadatku. Jako uzasadnienie wskazała wprowadzenie w błąd co do charakteru lokalu, brak do tej daty potwierdzenia statusu lokalu jako mieszkalnego oraz przekroczenie o prawie dwa lata terminu zawarcia umowy.

Dowód: pismo (k. 15), pismo (k. 16), przesłuchanie strony pozwanej (k. 91-93), przesłuchanie świadka P. P. (k. 94-95)

W istocie zgromadzony w sprawie materiał dowodowy był wzajemnie niesprzeczny i Sąd dał wiarę wszystkim przeprowadzonym w sprawie dowodom. Co do kwestii czy jako przyczynę rezygnacji z zawarcia umowy pełnomocnik powódki P. P. w rozmowie z Prezes Zarządu powołał fakt wyjazdu powódki do Wielkiej Brytanii Sąd uznał ten fakt za wykazany. Wynikało to bowiem z zeznań strony pozwanej, znajdowało potwierdzenie w korespondencji stron prowadzonej bezpośrednio po tych zdarzeniach (k. 16) i nie zaprzeczył temu świadek P. P..

Sąd zważył co następuje.

Dla rozstrzygnięcia zasadności roszczenia powódki kluczowa jest treść art. 394 kc. Zgodnie z § 1 tego artykułu 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 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. (§ 3.) Jednocześnie zgodnie z art. 389 kc umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia.

Nie ulega wątpliwości, że strony uzgodniły termin zawarcia umowy i nie został on dotrzymany. Bez wątplenia nie nastąpiło to z przyczyn leżących po stronie K. P.. Jediną bowiem przyczyną, że nie dochowano uzgodnionego terminu był fakt braku przekształcenia lokalu na mieszkalny - za co powódka nie ponosi żadnej odpowiedzialności. To bowiem na stronie pozwanej ciążył obowiązek przeprowadzenia całej procedury koniecznej do zmiany charakteru lokalu. Z samego faktu, że powódka mimo to nie odstąpiła od umowy i nadal wyrażała chęć nabycia lokalu nie może być obciążona obowiązkiem bezterminowego związania umową przedwstępna. Nie ulega przy tym wątpliwości, że strony po upływie uzgodnionego w pierwotnej umowie terminu nie ustaliły innego wiążącego ich terminu. W świetle ustalonych okoliczności przyjmując należy, że żadna ze stron nie przewidywała tego, iż procedura uzyskania przez lokal statusu lokalu mieszkalnego napotka na tak liczne przeszkody i znacząco wydłuży się w czasie. Jest przy tym oczywistym, że wraz z upływem czasu dochodzi do zmiany różnych okoliczności, które mogą mieć wpływ na decyzję w przedmiocie nabycia prawa do lokalu mieszkalnego.

Nie ulega w sprawie wątpliwości, że powódka zrezygnowała ostatecznie z nabycia lokalu jeszcze w czasie gdy procedura jego przekształcenia nie była zakończona. Nie była też znana dokładna data kiedy to nastąpi. W ocenie Sądu w takich okolicznościach nawet gdyby jedną rzeczywistą przyczyną rezygnacji z woli zakupu lokalu była decyzja o wyjeździe do Wielkiej Brytanii to i tak nie można uznać, że istniały podstawy do zachowania zadatku przez pozwaną. Powódka bowiem była związana z umową jedynie do 30 września 2013 r. a do tego czasu była gotowa wykonać swoje zobowiązanie. Po tym terminie nie była już umową związana i bez żadnych konsekwencji miała prawo zrezygnować z zawarcia umowy. Nawet gdyby przyjąć – choć brak w sprawie okoliczności przemawiających za takim poglądem - że doszło do zmiany treści umowy z 13 sierpnia 2013r. i umowa wiązała strony również po 30 września 2013 r. z tym, że bez określenia terminu, to zgodnie z art. 389 § 2 kc wobec nie wyznaczenia innego terminu obowiązki wynikające z umowy przedwstępnej wygasają po upływie roku. W takim wypadku związanie umową trwałoby do 30 września 2014 r. Powódka zrezygnowała z zawarcia umowy pismem z 03 sierpnia 2015 r. a więc niewątpliwie w okresie, w którym nie była już związana umową. Nie może więc ponosić żadnych negatywnych konsekwencji niewykonania zobowiązania – w tym utraty zadatku. W okresie bowiem obowiązywania umowy była ona gotowa ją wykonać a nastąpiło to z przyczyn niezależnych od powódki i zarazem przyczyn, których usunięcie leżało w obowiązkach pozwanej.

Z tych względów żądanie zwrotu wpłaconej kwoty 2300 zł było zasadne. Jednocześnie nie sposób przyjąć by sprzeciwiała się temu treść art. 5 kc zwłaszcza w sytuacji w której pozwana ostatecznie lokal sprzedała i to za cenę wyższą niż uzgodniona z powódką.

O odsetkach orzeczono zgodnie z art. 481 § 1 i 2 kc w zw. z art. 455 kc

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 kpc. Uwzględniono opłatę w kwocie 115 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 600 zł zgodnie z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013 poz. 490 t.j.) w zw. z § 21. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz 17 zł z tytułu opłaty sądowej od pełnomocnictwa.

SSR Piotr Brodniewicz