

Sygn. akt V ACa 72/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok (spr.)

Sędziowie: SA Alicja Fronczyk

SO (del.) Elżbieta Wiatrzyk-Wojciechowska

Protokolant: sekretarz sądowy Aneta Walkowska

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2019 r. w Warszawie

sprawy z powództwa U. G.

przeciwko A. P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 15 lutego 2018 r., sygn. akt I C 721/17

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od A. P. na rzecz U. G. kwotę 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Alicja Fronczyk Ewa Kaniok Elżbieta Wiatrzyk-Wojciechowska

Sygn. akt: V ACa 72/19

UZASADNIENIE

U. G. wniosła o zasądzenie od A. P. kwoty 100.000 zł tytułem podwójnej wartości zadatku wraz z ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu 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, do dnia 30 listopada 2016 r. Podała, 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. Wobec nie wykonania umowy przedwstępnej z winy pozwanej, powódka złożyła oświadczenie o odstąpieniu umowy i wezwała ją do zapłaty dwukrotnej wysokości zadatku, w terminie do dnia 9 grudnia 2016 r. Wobec braku reakcji ze strony pozwanej, wystąpiła do Sądu z pozwem o zapłatę powyższej kwoty.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 19 maja 2017 r. referendarz sądowy nakazał pozwanej A. P., aby zapłaciła powódce U. G. kwotę 100.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 13 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 4.867 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wniosła w tymże terminie sprzeciw.

Pozwana wniosła sprzeciw, w którym zaskarżyła nakaz zapłaty w całości, wnosila o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu.

Pozwana wskazywała, iż powódka już w dacie 12 października 2016 r. w formie smsa zrezygnowała z kupna mieszkania, co następnie potwierdziła w bezpośredniej rozmowie z pozwaną w dniu 14 października 2016 r., 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, opóźniał się z dokonaniem przeniesienia własności nieruchomości na pozwaną. Pierwotnie bowiem termin ten był określony na 30 września 2016 r., a ostatecznie umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) przy u. (...) zawarto w dniu 30 grudnia 2016 r. 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.

Wyrokiem z dnia 15 lutego 2018 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie w punkcie pierwszym zasądził od A. P. na rzecz U. G. kwotę 100.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty; w punkcie drugim zasądził od A. P. na rzecz U. G. kwotę 8.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Z ustaleń faktycznych jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynika, że U. G. i A. P. w dniu 4 sierpnia 2016 r. zawarły przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ul. (...), w której ustaliły cenę lokalu na kwotę 496.000 zł i termin do zawarcia umowy końcowej do dnia 30 listopada 2016 r. (§ 2 umowy). Powódka tytułem zadatku wręczyła pozwanej kwotę 50.000 zł (§ 5 umowy). W § 1 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.

Sąd ustalił, że A. P. w dniu 4 sierpnia 2016 r. nie była właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ul. (...). W dniu 16 września 2015 r. 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 m², a także ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i przeniesienia na nabywcę prawa własności do tego lokalu (§ 2 umowy). W §6 umowy strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 30 września 2016 r.

Aktem notarialnym z dnia 30 grudnia 2016 r. (...) sp. z o.o. w W. w wykonaniu umowy deweloperskiej z dnia 16 września 2015 r. wyodrębniła samodzielny lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku przy ul. (...) i go sprzedała pozwanej. W okresie od 4 sierpnia 2016 r. do 30 listopada 2016 r. 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 2016 r. powódka wyrażała zaniepokojenie dotyczące stanu lokalu oraz jego sytuacji prawnej, podczas tej rozmowy poza stronami obecni byli L. W. i J. W.. Okazało się, 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 – wolała 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 niedogodności i braku pewności co do powodzenia transakcji w ustalonym terminie, powódka proponowała pozwanej rozwiązanie umowy przedwstępnej i dokonanie wzajemnych rozliczeń zarówno przekazanego zadatku jak i 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.

W dniu 23 października 2016 r. 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 2016 r. 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 2016 r. 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 2016 r.

W dniu 28 listopada 2016 r. 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”.

Pismem z dnia 30 listopada 2016 r. 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 k.c. do zapłaty kwoty 100.000 zł tytułem zwrotu podwójnej wartości wręczonego pozwanej zadatku w terminie do 9 grudnia 2016 r. Podała numer konta bankowego, na które wpłata winna zostać dokonana.

Jeszcze do dnia 16 grudnia 2016 r. 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 2016 r. E. G. wyprowadziła się z przedmiotowego lokalu.

A. P. w dniu 3 marca 2017 r. zbyła przedmiotowy lokal na rzecz osób trzecich.

Powódka aż do 30 listopada 2016 r. 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.

Sąd Okręgowy uznał, że 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 prowadziłaby w dalszym ciągu z powódką korespondencji na ten temat po 14 października, wezwałaby ją do jednoznacznego oświadczenia się co do swoich zamiarów, nie tłumaczyła powodów, dla których nie może stawić się w wyznaczonym terminie u notariusza, nie prowadziłaby 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 2016 r. nie będzie jej w W. i nie dysponuje ona odpowiednimi dokumentami. 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. 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 2016 r. 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.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że 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 2016 r.) 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.

Zdaniem Sądu I instancji kwestia dotrzymania warunku ustalonego w umowie przedwstępnej dotyczącego zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 listopada 2016 r. w żaden sposób nie mogła obciążać powódki i stanowić okoliczności o której mówi art. 394 § 3 k.c. Zobowiązanie się pozwanej do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie wskazanym w umowie z dnia 4 sierpnia 2016 r. 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 własność spodziewała się uzyskać przed datą zawarcia umowy przyrzeczonej. Ponadto sąd nie podzielił zarzutu pozwanej o rzekomym odstąpieniu czy rezygnacji po stronie powódki z zawarcia umowy przyrzeczonej już w dacie 14 października 2016 r.

Wobec faktów ustalonych przez Sąd i treści reguły interpretacyjnej wyrażonej w art. 60 k.c. przyjął, iż powódka do dnia 30 listopada 2016 r. 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 2016 r. 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 2016 r. (zgodnie z treścią § 3 umowy przedwstępnej), kwestia zapłaty nie była warunkiem przystąpienia i podpisania aktu notarialnego sprzedaży lokalu. Brak wpłaty do dnia 30 listopada nie był podstawą do odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej. Zresztą pozwana w terminie do 30 listopada 2016 r. nie wzywała powódki – pod warunkiem odstąpienia od umowy przedwstępnej, do zapłaty ceny. Jednocześnie sąd ustalił, iż powódka miała możliwości finansowe do zapłaty ceny.

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 k.c. Pozwana zarówno w dacie 28 listopada i 30 listopada 2016 r. 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 2016 r. nie znalazły potwierdzenia w faktach. Pozwana zawierając umowę przedwstępną wzięła na siebie ryzyko, że będzie w stanie w dacie wskazanej w umowie stanąć do aktu notarialnego – umowy przyrzeczonej.

W ocenie Sądu I instancji, stanowisko powódki, iż nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z wyłącznej winy pozwanej, znajduje uzasadnienie w ustalonym stanie faktycznym. Okoliczność niestawiennictwa pozwanej u notariusza w dniu 28 listopada 2016 r. 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 k.c., wobec wezwania pozwanej przez powódkę pismem z dnia 30 listopada 2016 r. do zwrotu dwukrotności zadatku, roszczenie stało się wymagalne i pieniądze powinny być zwrócone. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd uznał, że roszczenie stało się wymagalne już z dniem 9 grudnia 2016 r., jako, że w oświadczeniu o odstąpieniu od umowy przedwstępnej powódka termin ten oznaczyła jako ostateczny do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zaskarżając go w całości i zarzuciła naruszenie:

1. art. 233 §1 k.p.c. poprzez niewszechstronne rozważenie materiału dowodowego w sprawie w szczególności dokumentu „oświadczenia o odstąpieniu od umowy i wezwanie do zapłaty dwukrotności uiszczonego zadatku” datowanej na dzień 30 listopada 2016 roku i przyjęcie na tej podstawie, że oświadczenie to było skuteczne, podczas gdy złożone ono zostało pozwanej przed upływem terminu określonego w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 3 sierpnia 2016 roku. Naruszenie w/w przepisu skutkowało błędnym przyjęciem, że oświadczenie powódki było skuteczne, a tym samym żądanie zwrotu podwójnego zadatku zasadne;

2. art. 233 §1 k.p.c. poprzez niewszechstronne rozważenie materiału dowodowego w sprawie w szczególności umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania z dnia 3 sierpnia 2016 roku i błędne przyjęcie że:

a) pozwana zobowiązana była w/w umową do przedłożenia powódce dokumentacji umożliwiającej uzyskanie przez powódkę kredytu na zakup przedmiotowego mieszkania, podczas gdy z treści umowy taki obowiązek nie wynika. Naruszenie to skutkowało przyjęciem przez Sąd, że to z winy pozwanej nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej,

b) winną nie zawarcia umowy przyrzeczonej jest pozwana, podczas gdy z treści przedmiotowej umowy (§3) wynika jednoznacznie, że do dnia 30 listopada 2016 roku kupujący zapłaci sprzedającemu cenę sprzedaży lokalu, a płatność ta dokonana zostanie na rachunek bankowy sprzedającego, co skutkowało przyjęciem, że to pozwana winna jest nie

zawarcia umowy przyrzeczonej podczas gdy powódka nie wykazała, że w dniu 30 listopada 2016 roku dysponowała środkami pozwalającymi na zrealizowanie przedmiotowej umowy przyrzeczonej;

3. art. 233 §1 k.p.c. poprzez newszechstronne rozważenie materiału dowodowego w sprawie w szczególności dowodu z nagrań rozmowy z dnia 14 października 2016 roku, stenogramu z tej rozmowy, zeznań pozwanej, poprzez przyjęcie przez Sąd, że powódka „nie dała pozwanej podstaw do wnioskowania, że w rzeczywistości nie jest już zainteresowana jego kupnem” podczas gdy zarówno z treści sms (k. 68 sms 12 paź 2016 10:29 AM) jak i nagrania wynika, że powódka nie była zainteresowana zawarciem umowy przyrzeczonej, a zależało jej na zwrocie wpłaconej kwoty zadatku, który podstępnie w przedstawionych dowodach nazywała „zaliczką”. Powyższe naruszenie skutkowało błędnym przekonaniem Sądu o intencjach stron w przedmiocie zawarcia umowy przyrzeczonej i o tym, że powódka była zainteresowana zakupem mieszkania;

4. art. 233 §1 k.p.c. poprzez newszechstronne rozważenie materiału dowodowego w sprawie w szczególności dowodu z nagrań rozmowy z dnia 14 października 2016 roku, stenogramu z tej rozmowy poprzez przyjęcie przez Sąd, że podczas tego spotkania „okazało się, że lokal nie należy do pozwanej, jest w kredycie”, podczas gdy okoliczności te były od początku stronie znane co wynika z korespondencji sms (k. 68 sms 10 paź. 2016 12:28 PM) jak również zeznań pozwanej i świadka E. G.. Naruszenie powyższego przepisu skutkowało przyjęciem przez Sąd, że pozwana ukrywała informacje na temat stanu prawnego lokalu, w skutek czego powódka z winy pozwanej nie mogła zaciągnąć kredytu na zakup lokalu;

5. art. 233 §1 k.p.c. poprzez newszechstronne rozważenie materiału dowodowego w sprawie i przyjęcie, że „powódka dysponowała wystarczającą ilością gotówki na zakup lokalu”, podczas gdy strona nie przedstawiła żadnych dokumentów potwierdzających ten fakt. Naruszenie tego przepisu utwierdziło Sąd w przekonaniu, że powódka mogła wykonać swoją część umowy, podczas gdy okoliczność ta nie została udowodniona;

6. art. 233 §1 k.p.c. poprzez newszechstronne rozważenie materiału dowodowego w sprawie tj. zeznań powódki, wyjaśnień informacyjnych, nagrania i stenogramu rozmowy, korespondencji sms w okresie 9.10.2016 r. 25.11.2016 r. i przyjęcie, że „ostatecznie powódka była w dalszym ciągu zainteresowana kupnem tego mieszkania, nie złożyła pozwanej oświadczenia o rezygnacji ani odstąpieniu od umowy przedwstępnej”, podczas gdy dowody te jak również późniejsze pisma kierowane przez powódkę wskazują, że czynności powódki były pozorne i zmierzały wyłącznie do odzyskania wpłaconej kwoty zadatku;

7. art. 233 §1 k.p.c. poprzez newszechstronne rozważenie pisma adw. K. S. z dnia 23 października i pisma powódki z dnia 4 listopada 2016 roku i przyjęcie przez Sąd, że pismo z dnia 23 października 2016 roku było pismem „pełnomocnika powódki” jak również, że pismo pozwanej stanowiło odpowiedź na pismo adw. K. S., podczas gdy pełnomocnik nie załączył do pisma pełnomocnictwa do działania w imieniu powódki, a nadto z treści pisma pozwanej wynika, że jest ono oddzielnym pismem adresowanym bezpośrednio na adres powódki nie zaś jej pełnomocnika, co więcej pozwana w piśmie choćby słowem nie nawiązuje do pisma adw. K. S.. Naruszenie powyższego przepisu skutkowało błędnym przyjęciem przez Sąd, że żądania i zawiadomienie dokonane w piśmie z dnia 23 października 2016 roku przez adw. K. S. było skuteczne i spowodowało odpowiedź pozwanej, podczas gdy oba pisma są niezależne od siebie;

8. art. 233 §1 k.p.c. poprzez newszechstronne rozważenie pełnomocnictwa udzielonego w dniu 18 października 2016 roku przez powódkę adw. K. S. i przyjęcie przez Sąd, że adw. K. S. była uprawniona do reprezentowania powódki do czynności dotyczących gromadzenia dokumentacji potrzebnej do zawarcia umowy przyrzeczonej zakupu lokalu mieszkalnego, podczas gdy z treści pełnomocnictwa udzielonego w dniu 18 października 2016 roku wynika, że zostało ono udzielone do reprezentowania powódki przed wszystkimi Sądami w sprawie o zapłatę od pozwanej jak również do „złożenia oświadczenia o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 4 sierpnia 2016 roku”. Naruszenie powyższego przepisu skutkowało błędnym przyjęciem przez Sąd, że powódka jest zainteresowana zakupem lokalu i zawarciem umowy przyrzeczonej do dnia 30 listopada 2016 roku, podczas gdy już 18 października 2016 roku udzieliła ona pełnomocnictwa adw. K. S. do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej

sprzedaży zawartej w dniu 4 sierpnia 2016 roku, co świadczy o tym, że wszelkie czynności dokonywane przez powódkę i jej pełnomocnika po 18 października 2016 roku były pozorne i z mocy prawa nieważne;

9. art. 233 §1 w zw. z art. 227 §1 k.p.c. poprzez niewszechstronne rozważenie dowodu z umowy przedwstępnej zawartej przez córkę powódki E. G. z pozwaną w dniu 31 lipca 2016 roku na okoliczność, ustalenia pomiędzy stronami tej umowy daty wydania przedmiotowego lokalu nie później niż do dnia 30 grudnia 2016 roku, co miało istotny wpływ na treść wydanego orzeczenia bowiem utwierdziło Sąd w błędnym przekonaniu, że pomimo upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej określonej w umowie z dnia 4 sierpnia 2016 roku strony nie mogły jej zawrzeć, podczas gdy niespełna cztery dni wcześniej córka powódki, dla której przedmiotowe mieszkanie miało być kupione przystała na późniejszy termin zawarcia umowy przyrzeczonej co wskazuje, że powódka przed zawarciem umowy przyrzeczonej musiała dysponować wiedzą na temat sytuacji prawnej przedmiotowego mieszkania i się z nią godziła;

10. art. 394 §1 k.c. poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy nie wystąpiły po temu przesłanki, bowiem do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn za które pozwana ponosi odpowiedzialność;

11. art. 471 k.c. poprzez jego niezastosowanie podczas oceny zawinionego przez stronę pozwaną nie wykonania umowy przyrzeczonej;

12. art. 65 §1 k.c. poprzez jego niezastosowanie podczas badania okoliczności, złożonych przez strony oświadczeń woli w przedmiocie zawarcia umowy przyrzeczonej, w szczególności powodów wyznaczenia terminu jej zawarcia na dzień 30 listopada 2016 roku;

13. art. 65 §2 k.c. poprzez jego niezastosowanie przez Sąd celem zbadania zamiaru stron i celu umowy, podczas gdy ustawa wyraźnie przewiduje taki obowiązek.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II instancji.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję według norm prawem przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Zarzut naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. jest chybiony. Sąd Okręgowy wszechstronnie rozważył cały zgromadzony materiał dowodowy, ocenił go zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego i wyciągnął z niego trafne wnioski.

Twierdzenie apelującej, iż złożone przez powódkę „oświadczenie o odstąpieniu od umowy i wezwanie do zapłaty dwukrotności uiszczonego zadatku” datowane na dzień 30 listopada 2016 roku nie było skuteczne, ponieważ złożone zostało pozwanej przed upływem terminu określonego w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 3 sierpnia 2016 roku nie jest w świetle zgromadzonego materiału dowodowego uzasadnione. Zgodnie z art. 61 par.1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Oświadczenie powódki o odstąpieniu od umowy zostało pozwanej doręczone w grudniu 2016r. a więc już po upływie terminu, do którego umowa sprzedaży miała być zawarta. Data sporządzenia oświadczenia na piśmie oraz data nadania tego pisma w urzędzie pocztowym nie jest tożsama z datą doręczenia. Pozwana nie wykazała, że w/w pismo zostało jej doręczone przed upływem terminu określonego w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 3 sierpnia 2016 roku.

Zgodnie z par. 3 umowy przedwstępnej kupująca oświadczyła, że zapłaci sprzedającej cenę z udzielonego jej kredytu bankowego, bezpośrednio na rachunek bankowy sprzedającej (k.12v). W świetle w/w postanowienia oczywistym jest, że powódka musiała przedłożyć w banku dokumentację umożliwiającą uzyskanie kredytu, w tym dokumenty świadczące o tym, że sprzedająca jest właścicielką mieszkania, którego kupno miało zostać sfinansowane owym kredytem. Pozwana odmawiając przekazania powódce takiej dokumentacji naruszyła obowiązek współdziałania określony w art. 354 par. 2 k.c., zgodnie z którym wierzyciel powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania w sposób odpowiadający jego celowi społeczno - gospodarczemu, ustalonym zwyczajom i zasadom współżycia społecznego.

Zarzut, iż to powódka ponosi winę nie zawarcia umowy przyrzeczonej bo do dnia 30 listopada 2016 roku miała zapłacić sprzedającej cenę sprzedaży lokalu i ceny tej nie uiszczyła, nie jest trafny. Skoro pozwana nie stawiała się do notariusza na wyznaczony przez powódkę termin zawarcia umowy przyrzeczonej i nie wyznaczyła innego terminu zawarcia owej umowy, powódka nie miała obowiązku przelania na rachunek bankowy sprzedającej ceny kupna. Zgodnie z art. 488 par. 1 k.c. świadczenia będące przedmiotem zobowiązań z umów wzajemnych (świadczenia wzajemne) powinny być spełnione jednocześnie.

Brak jest podstaw do przyjęcia, że w dniu 30 listopada 2016 roku powódka nie dysponowała środkami pozwalającymi na zrealizowanie umowy przyrzeczonej. Powódka prowadzi działalność gospodarczą w postaci kantoru wymiany walut, zatem jej twierdzenia, iż posiadała środki na sfinansowanie kupna mieszkania nie budzą wątpliwości. Córka powódki E. G. potwierdziła, że powódka była przygotowana na taki wydatek i mogła kupić mieszkanie za gotówkę (k.119). Sąd I instancji prawidłowo ocenił te zeznania. Wobec faktu, iż powódka wezwała pozwaną do stawienia się u notariusza w dniu 28 listopada 2016r. o godzinie 12.00 celem zawarcia umowy sprzedaży (k.13), nie sposób przyjmować, że powódka nie miała zamiaru nabycia tego mieszkania i że nie dysponowała środkami finansowymi na dokonanie zakupu.

Zgodnie z par. 7 umowy przedwstępnej wszelkie zmiany tej umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. W związku z powyższym, wiadomości SMS przesyłane pozwanej przez powódkę w dniu 12.10.2016r., z których wynika że powódka rezygnuje z kupna mieszkania, nie mogły doprowadzić do skutecznego rozwiązania umowy, z uwagi na brak wymaganej formy.

Pozwana nie zauważyła, że z treści owych SMS wynika, iż kwestie rozwiązania umowy strony miały omówić na wspólnym spotkaniu w piątek (k.68). Spotkanie takie odbyło się 14 października 2016r. i do rozwiązania umowy nie doszło. Pozwana nie zgodziła się na rozwiązanie umowy i poinformowała powódkę, że w sytuacji gdy powódka zrezygnuje z kupna to straci zadatek. Ostatecznie powódka zażądała od pozwanej dokumentów niezbędnych do uzyskania kredytu w tym numeru księgi wieczystej ale pozwana poprosiła aby powódka napisała w mailu jakich dokumentów potrzebuje (k.97v). Powódka w dniu 17.10.2016r. wysłała do pozwanej SMS o treści „ proszę przesłać na emaila umowę kredytową z bankiem oraz nr księgi wieczystej podaję swojego emaila ...”(k.66). Tym samym dała pozwanej podstawy do wnioskowania, że nadal jest zainteresowana kupnem mieszkania. Z kolejnego SMS z dnia 27.10.2016r. wynika, że pozwana nie odpowiedziała na w/w prośbę (k.66).

Pismem z 23 października pełnomocnik powódki wezwał pozwaną do stawiennictwa u notariusza w dniu 28.11.2016r. (k.13) a w dniu 25.11.2016r. powódka dodatkowo za pośrednictwem SMS powiadomiła pozwaną o umówionym na 28.11.2016r. terminie u notariusza (k.66).

W tej sytuacji zarzut, iż pełnomocnik powódki nie posiadał umocowania do żądania od pozwanej dokumentów oraz do poinformowania pozwanej o terminie, w którym powinna stawić się u notariusza celem dokonania sprzedaży mieszkania pozbawiony jest znaczenia.

W korespondencji SMS pozwana nie podnosiła braku umocowania pełnomocnika a ponadto SMS – em z 25.11.2016r. poinformowała powódkę, iż w dniu 28.11.2016r. nie stawi się, bo nie będzie jej w W. oraz, że nie zdążyła zebrać wszystkich dokumentów (k.66).

W świetle w/w dowodów brak jest podstaw do przyjęcia, że powódka nie była zainteresowana zawarciem umowy przyrzeczonej, że czynności powódki były pozorne i zmierzały wyłącznie do odzyskania wpłaconej kwoty zadatku.

Prawidłowo ustalił sąd I instancji, że winę za nie zawarcie umowy przyrzeczonej ponosi pozwana. W treści umowy przedwstępnej pozwana oświadczyła, że jest właścicielem lokalu (k.12). Umowa ta nie ma charakteru warunkowego. Pozwana nie zaznaczyła w niej, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej uzależniony jest od przeniesienia na nią własności owego lokalu przez dewelopera. Zarzut naruszenia art. 65 par. 1 i 2 k.c. jest chybiony. Pozwana nie wykazała, że zgodnym zamiarem stron było wyznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 30 listopada 2016 gdyż liczyły na to, że do 30.11.2016r. pozwana nabędzie własność lokalu. Powódka zawierając umowę przedwstępną nie wiedziała jaki jest rzeczywisty stan prawny lokalu. W takim przekonaniu utwierdza sąd (poza treścią umowy) także SMS powódki do pozwanej z dnia 9.10.2016r. o treści: „ A mieszkanie jest wykupione bez hipoteki” (k.68). W odpowiedzi SMS - em z 9 października 2016r. pozwana poinformowała powódkę, że jest właścicielką (k.68). Z rozmowy, która odbyła się między stronami 14 października 2016r. także wynika, że pozwana nie ujawniła powódce, iż nie jest właścicielką mieszkania. Powódka była przekonana, że sprzedająca posiada tytuł własności dlatego domagała się aby sprzedająca podała jej numer księgi wieczystej. Poza tym miała pretensje o to, że sprzedająca nie poinformowała jej, że „mieszkanie jest na hipotekę (SMS z 10.10.2016r. k.68). Wbrew zarzutowi apelującej umowa przedwstępna zawarta przez córkę powódki E. G. z pozwaną w dniu 31 lipca 2016 roku (k.134) nie przesądza o wiedzy powódki odnośnie stanu prawnego lokalu. Powódka nie była stroną tej umowy, zaś w umowie przedwstępnej z 4.08.2016r zawartej przez powódkę z pozwaną znajduje się oświadczenie, że sprzedający jest właścicielem lokalu (k.12).

W ocenie Sądu Apelacyjnego okoliczność, iż z treści pełnomocnictwa udzielonego przez powódkę adwokat K. S. w dniu 18.10.2016r. wynika, że obejmuje ono umocowanie do reprezentowania powódki w sprawie o zapłatę oraz do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej 4.08.2016r. nie oznacza, że powódka nie miała zamiaru zawarcia umowy kupna lokalu. Po spotkaniu stron w dniu 14 października 2016r. powódka nabrała wątpliwości odnośnie stanu prawnego lokalu. W dniu 17.10.2016r. mailowo poprosiła pozwaną o dostarczenie umowy kredytowej z bankiem i numeru księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu, który miała nabyć, ale pozwana nie odpowiedziała na tego maila. Powódka zasięgnęła porady adwokata, który wyjaśnił jej istotę zadatku i poinformował o przysługujących jej uprawnieniach. Wobec postawy pozwanej powódka miała uzasadnione podstawy aby przypuszczać, że do zawarcia umowy nie dojdzie i udzieliła pełnomocnikowi pełnomocnictwa procesowego, co nie oznacza, iż nie umocowała pełnomocnika do dokonywania poszczególnych czynności mających na celu zawarcie umowy.

W piśmie z 23.10.2016r. adwokat K. S. wezwała pozwaną do stawiennictwa w kancelarii notarialnej w dniu 28.11.2016r. i do dostarczenia dokumentów niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego informując jednocześnie, że niedostarczenie dokumentów i nie stawienie się w kancelarii celem sporządzenia umowy sprzedaży skutkować będzie odstąpieniem od umowy przez powódkę (k.13). Wynika stąd, że powódka umocowała adwokata do odstąpienia od umowy przedwstępnej jedynie w sytuacji gdy pozwana nie stawi się do aktu notarialnego. Tego rodzaju umocowanie upoważniało pełnomocnika do podejmowania czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży (żądania dokumentów, wyznaczenia terminu aktu notarialnego).

Pozwana wiedziała o tym, że powódka ustanowiła pełnomocnika, sama jej to doradzała na spotkaniu 14.10.2016r. i w korespondencji załączonej do akt nie kwestionowała umocowania tego pełnomocnika.

Należy podkreślić, że pozwana przed 30.11.2016r. nie informowała powódki o tym, że deweloper przeniesie na nią własność lokalu dopiero w grudniu 2016r., choć już 19.10.2016r. wiedziała, że umowę z deweloperem zawrze do 30.12.2016r. Nie proponowała powódce zmiany umowy przedwstępnej i nie była skłonna do zawarcia z nią jakiegokolwiek porozumienia, choć powódka skłonna była przystać na rozwiązanie umowy. Postępowanie pozwanej od samego początku było nielojalne. Straszyla powódkę, że ta straci zadatek, jeśli nie stanie do aktu notarialnego, kazała jej zasięgnąć porady adwokata i załatwiać formalności związane z zaciągnięciem kredytu a jednocześnie nie przekazała jej niezbędnych dokumentów i nie poinformowała o tym, że nie dysponuje tytułem własności lokalu,

oraz że własność tę nabędzie dopiero w grudniu 2016r. Rację ma sąd I instancji, że w rzeczywistości do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło bo pozwana w dacie 30.11.2016r. nie była właścicielką lokalu mieszkalnego. Zawierając umowę przedwstępną nie poinformowała powódki, o rzeczywistym stanie prawnym lokalu, wprowadzając ją w błąd co do tego iż jest wyłączną właścicielką. Działa na własne ryzyko, nie zastrzegła warunku, choć mogła przewidzieć, że budowa może się opóźnić i wyodrębnienie lokalu oraz przeniesienie jego własności przez dewelopera może nastąpić po terminie wskazanym w umowie przedwstępnej, którą zawarła z powódką.

Zarzut naruszenia art. 394 par. 1 k.c. nie jest uzasadniony. Jeżeli jedna ze stron nie wykonała umowy, to druga może od niej odstąpić i zachować otrzymany zadatek, a jeśli sama go dała domagać się sumy dwukrotnie wyższej. Sąd I instancji prawidłowo zastosował ten przepis i brak jest podstaw do uwzględnienia apelacji. Nie zostało wykazane, że powódka w chwili zawierania umowy wiedziała, że jej zawarcie jest uzależnione od nabycia własności lokalu przez pozwaną. Przeczy temu zarówno treść umowy jak i treść korespondencji SMS pomiędzy stronami w tym zapewnienie pozwanej z dnia 9.10.2016r. że jest właścicielką i przebieg spotkania z 14.10.2016r. Nie zostało także wykazane, że powódka nie posiadała środków finansowych na nabycie lokalu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu za II instancję Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu określoną w art. 98 par. 1 i 3 k.p.c.

Alicja Fronczyk Ewa Kaniok Elżbieta Wiatrzyk - Wojciechowska