

Sygn. akt I C 356/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 września 2013 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Daria Ratymirska

Protokolant Daria Paliwoda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 września 2013 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa P. K.

przeciwko W. S.

o zapłatę kwoty 4000 zł

I. zasądza od pozwanego W. S. na rzecz powódki P. K. kwotę 4.000 (cztery tysiące) zł z odsetkami ustawowymi od dnia 19 marca 2013 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w dalszej części;

III. zasądza od pozwanego W. S. na rzecz powódki P. K. kwotę 100 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu.

sygn. akt I C 356/13

UZASADNIENIE

Powódka P. K. wniosła pozew przeciwko W. S. o zapłatę kwoty 4000 zł, tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, z odsetkami ustawowymi od dnia złożenia pozwu, tj. 22.11.2012r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu podała, że w dniu 16.08.2012r. zawarła z pozwanym przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego, położonego w P.(...), w której strony ustaliły, zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi do 1.11.2012r. W dniu zawarcia umowy przyrzeczonej zapłaciła pozwanemu kwotę 2000 zł, na poczet ceny nieruchomości, ustalonej na 65.000 zł. Podała, że pozwany, pomimo zawiadomienia, nie stawiał się dwukrotnie u notariusza i do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. W związku z tym powódka domagała się, na podstawie § 4 umowy przedwstępnej, zapłaty kwoty 4000 zł.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa, zarzucając, że umowa sprzedaży nieruchomości nie doszła do skutku wyłącznie z winy powódki, która miała kłopoty z uzyskaniem kredytu na zakup mieszkania, unikała kontaktu z pozwanym, a następnie zaproponowała mu zawarcie fikcyjnej umowy sprzedaży za cenę 70.000 zł, co miało jej ułatwić uzyskanie kredytu w banku, oraz zażądała podpisania umowy także przez żonę pozwanego. Pozwany nie zgodził się na tą propozycję w obawie, że powódka chciała od niego wyludzić pieniądze i mieszkanie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 16.08.2012r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego, położonego w P.(...), na podstawie której pozwany zobowiązał się sprzedać powódce w.w. lokal, za cenę 65.000 zł. W umowie strony ustaliły

termin zawarcia umowy przyrzeczonej najpóźniej do dnia 1.11.2012r., a następnie, ustnie ustaliły termin na 2.11.2012r. W dniu zawarcia umowy przyrzeczonej powódka zapłaciła pozwanemu kwotę 2000 zł, tytułem zadatku.

Dowód:

przedwstępna umowa sprzedaży z dn. 16.08.2012r. (k-5);

zeznania świadka D. K. (k-111);

zeznania pozwanego (k-113v.).

W październiku 2012r. powódka wraz z mężem D. K. złożyli w Banku (...) S.A. wniosek o preferencyjny kredyt mieszkaniowy z dopłatami do oprocentowania nr (...), przedstawiając umowę przedwstępną z dnia 16.08.2012r., celem uzyskania kredytu hipotecznego na zapłatę ceny lokalu. W dniu 24.10.2012r. uzyskali od banku decyzję pozytywną na udzielenie kredytu w wysokości 58.500 zł. Umowa kredytu nie została zawarta.

Dowód:

zaświadczenie Banku (...) S.A. z dnia 16.05.2013r. (k-72);

zeznania świadka D. K. (k-111);

zeznania powódki (k-113).

Powódka kontaktowała się z pozwanym w celu podpisania umowy przedwstępnej również przez żonę pozwanego, która była współwłaścicielką przedmiotowego lokalu, co było wymagane przez bank dla udzielenia kredytu. Zwracała się ponadto do pozwanego, żeby wymeldował z tego lokalu wszystkie zameldowane tam osoby. Zaproponowała pozwanemu podpisanie drugiej umowy przedwstępnej z ceną 70.000 zł, co miało jej umożliwić uzyskanie kredytu na lepszych warunkach, na co pozwany się nie zgodził.

Dowód:

zeznania świadka D. K. (k-111);

częściowo zeznania świadków: H. D., B. M. (k-112), K. S. (k-113);

zeznania powódki (k-113);

zeznania pozwanego (k-113v.).

Pozwany, pomimo zawiadomienia, nie stawiał się dwukrotnie u notariusza i do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło.

Dowód:

pisma powódki do pozwanego z dn. 24.10.2012r. i 19.10.2012r. (k-6, 7);

zeznania świadka D. K. (k-111);

zeznania powódki (k-113);

zeznania pozwanego (k-113v.).

W tym czasie pozwany przebywał już w miejscu nowego zamieszkania, w miejscowości S(...), gmina T., gdzie remonutował mieszkanie, które następnie kupił, po sprzedaży lokalu w P..

Dowód:

zeznania pozwanego (k-113v.).

W dniu 2 listopada 2012r. pozwany sprzedał przedmiotowy lokal mieszkalny w P. L. G. za cenę 65.000 zł. Wcześniej, w dniu 5 października, L. G. zawarł z pozwanym przedwstępną umowę sprzedaży, odpowiadając na ofertę, zamieszczoną przez pozwanego w lokalnej prasie we wrześniu 2012r. Pozwany ustalił z L. G. termin zawarcia umowy przyrzeczonej na przełom października - listopada 2012r. W dniu zawarcia umowy przedwstępnej, 5.10.2012r., L. G. wpłacił pozwanemu zaliczkę w wysokości 7.000 zł, a następnie w dniu 2.11.2012r. dokonał zapłaty reszty ceny.

Dowód:

zeznania świadka D. K. (k-111);

zeznania świadka Z. (k-111);

zeznania świadka L. G. (k-112v.-113);

zeznania pozwanego (k-113v.).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 390 § 1 kc, jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się do jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Przepis art. 394 § 1 kc stanowi natomiast, że 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.

Jak ustalono, w dniu 16.08.2012r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego, położonego w P.(...), na podstawie której pozwany zobowiązał się sprzedać powódce w.w. lokal, za cenę 65.000 zł. W umowie strony ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej najpóźniej do dnia 1.11.2012r., a następnie, ustnie ustaliły termin na 2.11.2012r. W dniu zawarcia umowy przyrzeczonej powódka zapłaciła pozwanemu kwotę 2000 zł, tytułem zadatku. W § 4 umowy przedwstępnej strony ustaliły, że w razie niewykonania umowy przez sprzedającego (pozwanego), kupujący (powódka) może żądać od sprzedającego kwoty 4.000 zł.

Powódka wykazała, że niewykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi pozwany. W celu zawarcia umowy przyrzeczonej i zapłaty umówionej ceny, powódka, w październiku 2012r., złożyła wraz z mężem D. K., w Banku (...) S.A. wniosek o kredyt mieszkaniowy, przedstawiając umowę przedwstępną z dnia 16.08.2012r. W dniu 24.10.2012r. uzyskali od banku decyzję pozytywną, wzywając zarazem pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej przed notariuszem. Pozwany, pomimo zawiadomienia, nie stawił się dwukrotnie u notariusza, przez co do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, a ustalony w umowie przedwstępnej termin minął bezskutecznie. Zarzuty pozwanego, iż to z winy powódki nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej były bezzasadne i nie znalazły potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Powódka była gotowa do zawarcia umowy sprzedaży na warunkach, określonych w umowie przedwstępnej, udowodniła, że w chwili zawarcia umowy przyrzeczonej dysponowałaby środkami z kredytu na zapłatę ceny. Zasadnym było również domaganie się zgody żony pozwanego, będącej współwłaścicielką lokalu, na jego sprzedaż, jak również wymeldowania osób trzecich. Nieusprawiedliwione było natomiast zachowanie pozwanego w trakcie obowiązywania umowy przedwstępnej, zmierzające do jej bezskuteczności. Pomimo umowy, łączącej go z powódką, pozwany zaoferował sprzedaż przedmiotowego lokalu, zamieszczając ogłoszenie w prasie lokalnej, a następnie zawierając kolejną umowę, dotyczącą sprzedaży tego lokalu, z inną osobą, od której również przyjął zadatek (w kwocie 7.000 zł). Wbrew zobowiązaniu,

zaciągniętemu wobec powódki, nie stawiał się u notariusza, pomimo zawiadomień, i nie złożył oświadczenia o zbyciu lokalu na jej rzecz, sprzedając zarazem lokal osobie trzeciej w dzień po upływie terminu, ustalonego w umowie przedwstępnej z dnia 16.08.2012r., a nawet w ostatnim dniu jej obowiązywania (tj. 2.11.2012r.) wyznaczonym ustnie przez pozwanego. Bez wiedzy powódki, pozwany zaciągnął zatem zobowiązanie dotyczące sprzedaży lokalu wobec innej osoby, próbując nieudolnie zniweczyć skutki zawartej z nią uprzednio umowy i uchylając się bezzasadnie od zawarcia umowy przyrzeczonej. Zamierzając sprzedać lokal L. G., nie stawiał się więc na wyznaczone spotkania u notariusza - w tym czasie zajęty był remontem nowego mieszkania w oddalonej miejscowości, lekkomyślnie sądząc, że bezskuteczny upływ terminu z umowy przedwstępnej zwolni go z odpowiedzialności wobec powódki.

Mając powyższe na uwadze, Sąd przyjął, że pozwany bezpodstawnie uchylił się od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego w P.na rzecz powódki, której w związku z tym przysługuje, zgodnie z łączącą strony umową przewstępną, żądanie zapłaty kwoty 4.000 zł, tytułem dwukrotności wręczonego zadatku. Podsatwę prawną orzeczenia stanowią powołane przepisy art. 390§1 kc, art. 394§1 kc i art. 471 kc.

Odsetki ustawowe zasądzono od dnia 19 marca 2013r., mając na uwadze, że pozwany otrzymał wezwanie do zapłaty z tego tytułu dopiero z chwilą doręczenia mu pozwu w niniejszej sprawie, co miało miejsce w dniu 18 marca 2013r., jak wynika z jego pisma procesowego z dnia 22.03.2013r. (k-20). Opóźnienie pozwanego w zapłacie można liczyć dopiero od dnia następnego, wcześniej bowiem nie był wzywany do zapłaty, dlatego powództwo w części dotyczącej odsetek od dnia złożenia pozwu podlegało oddaleniu. Powyższe orzeczono w oparciu o przepisy art. 455 kc w zw. z art. 481 § 1 i 2 kc.

Orzeczenie o kosztach oparto na przepisach art. 100 zd. 2 kpc w zw. z art. 98§1 i 2 kpc, mając na uwadze, że powódka uległa tylko co do nieznaczonej części swego żądania. Pozwany, jako przegrywający sprawę, powinien zwrócić powódce, poniesione przez nią koszty procesu, w skład których wchodzi opłata sądowa od pozwu w kwocie 100 zł.