

Sygn. akt I C 1008/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 16 grudnia 2014r.

Sąd Rejonowy w Oleśnicy w I Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący **SSR Ewa Przychodzka**

Protokolant Beata Wolny

po rozpoznaniu w dniu 02 grudnia 2014r. w Oleśnicy

sprawy z powództwa **T. P.**

przeciwko **K. H.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej K. H. na rzecz powódki T. P. kwotę 10.000,00zł (dziesięć tysięcy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 01.05.2013r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. wzajemnie znosi koszty procesu.

IV. odstępuje od obciążenia stron opłatą sądową, od uiszczenia której zwolniona była powódka.

Z. /

1. odnotować;

2. kal. 21 dni.

16.12.2014r.

I C 1008/13

UZASADNIENIE

Powódka T. P. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej K. H. (daw. R.) kwoty 20.474,78 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01.05.2013 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu swojego stanowiska powódka stwierdziła, że w dniu 04.10.2012 r. w Kancelarii Notarialnej w S. zawarła z pozwaną notarialną umowę przedwstępną sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), pozostającego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. Pozwana jako właścicielka wyżej wskazanego lokalu oświadczyła, iż lokal będący przedmiotem umowy nie jest zadłużony ani nie posiada obciążeń na rzecz osób trzecich. Zapewnienie to wywołało u powódki przeświadczenie, iż kupuje lokal wolny od obciążeń. Powódka poniosła także koszt sporządzenia umowy przedwstępnej w wysokości 474,78 zł. Powódka wyjaśniła, iż uzgodniła z pozwaną, że w lokalu zamieszka przed zawarciem umowy przyrzeczonej, która miała zostać

zawarta do dnia 31.12.2012 r. Pozwana zobowiązana była także do wymeldowania z lokalu zameldowanych tam osób trzecich. Powódka stwierdziła, iż dokonała sprzedaży własnego mieszkania i przeprowadziła się do lokalu będącego przedmiotem niniejszej sprawy. Wcześniej zgodnie z ustaleniami i protokołem zdawczo – odbiorczym powódka odebrała od pozwanej mieszkanie. Po wpłaceniu zadatku w wysokości 10.000,00 zł i zamieszkaniu przez powódkę w lokalu stanowiącym przedmiot umowy okazało się, iż mieszkanie obciążone jest prawami osób trzecich, a zameldowane tam osoby nie zostały wymeldowane. Powódka twierdziła, iż była nękana przez osoby trzecie roszcujące sobie prawa do przedmiotowego lokalu, co wiązało się dla niej z dużym stresem. Pozwana mimo zapewnień nie uporządkowała sytuacji prawnej związanej ze spornym lokalem, co zmusiło powódkę do wyprowadzenia się z przedmiotowego lokalu. Wobec wad prawnych lokalu i obciążeń, których pozwana nie usunęła, powódka pismem z dnia 17.04.2013 r. odstąpiła od umowy przedwstępnej, wobec braku możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej i żądając zapłaty przekazanego pozwanej zadatku w podwójnej wysokości. Pismo to pozostało jednak bezskuteczne. Do żądanej kwoty powódka wliczyła także koszt sporządzenia przez notariusza umowy przedwstępnej w wysokości 474,78 zł.

Postanowieniem z dnia 01.07.2013 r. powódka została zwolniona od ponoszenia kosztów sądowych w całości (k. 17).

Pozwana K. H. (dawniej R.) wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska potwierdziła, iż zawarła z powódką w/w umowę z dnia 04.10.2012 r. Podniosła jednak, że nie składała żadnego oświadczenia o tym, że lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich. Pozwana przyznała również, iż zobowiązała się do wymeldowania A. H. (1) z przedmiotowego lokalu, z którego to zobowiązania się wywiązała. Mimo tego jednak do zawarcia umowy nie doszło. Pozwana wskazała, iż w sprzedaży jej mieszkania pośredniczyło biuro nieruchomości. Z informacji uzyskanej od prowadzącej Biuro S. Ł. (1), pozwana dowiedziała się, iż powódka znalazła nowe mieszkanie, które jest tańsze i dlatego będzie się starała odstąpić od zawartej pomiędzy stronami umowy przedwstępnej. Pozwana podnosiła też, iż przed notariuszem strony umówiły się, że jeśli wymeldowanie A. H. (1) nastąpi na początku stycznia 2013 r., to nie będzie to przeszkodą w zawarciu umowy. Ustalenia te nie zostały potwierdzone w formie pisemnej. Wobec powyższego pozwana twierdziła, iż wywiązała się ze swoich zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej.

W toku postępowania dowodowego ustalono następujący stan faktyczny :

Powódka T. P. była zainteresowana kupnem mieszkania w S. i dlatego też podjęła współpracę z S. Ł. (1) prowadzącą Biuro (...), która wyszukała dla powódki i zaprezentowała jej kilka mieszkań. Powódce najbardziej spodobało się mieszkanie nr (...) przy ul. (...) w S.. S. Ł. (1) prowadziła z powódką rozmowy w zakresie mieszkania, którym powódka była zainteresowana. W trakcie tych rozmów poczynione zostały uzgodnienia w zakresie ceny nieruchomości określonej na kwotę 152.000,00 zł, daty wydania nieruchomości i sporządzenia umowy jak też ustalenia w zakresie wysokości zadatku i wyposażenia ujętego w cenie nieruchomości. Powódka sprzedała swoje mieszkanie w O. i przez 2 miesiące mogła tam jeszcze mieszkać, ale w dniu 03.10.2012 r. wprowadziła się do mieszkania pozwanej wraz ze wszystkimi swoimi rzeczami. Tego samego dnia powódka została poinformowana przez S. Ł. (1) o tym, iż w mieszkaniu zameldowany jest brat męża pozwanej A. H. (1). Powódka mimo posiadanej wiedzy na temat tego, iż w lokalu, który zamierzała zakupić zameldowana jest osoba trzecia, podjęła decyzję o zawarciu umowy przedwstępnej.

/dowód:

protokół uzgodnień z dnia 29.08.2012 r. – k. 148;

protokół zdawczo – odbiorczy
z dnia 03.10.2012 r. – k. 8;

zeznania świadków:

B. R. – k. 141 – 142;

S. Ł. – k. 150 – 152;

A. P. – k. 142 – 143;

zeznania powódki – k. 161 – 162;

Pozwanej T. R. (obecnie H.) przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...). Dla przedmiotowego lokalu nie jest prowadzona księga wieczysta.

Pozwana nabyła przedmiotowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu od J. H. (1) obecnego męża na podstawie notarialnej umowy sprzedaży zawartej dnia 18.07.2012 r.

/dowód:

notarialna umowa sprzedaży
z dnia 18.07.2012 r. Rep. A nr 2367/2012 – k. 130 – 131;

Dnia 04.10. 2012 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w S.przy ul. (...)za kwotę 149.000,00 zł. W umowie tej określono terminu zawarcia umowy definitywnej najpóźniej do dnia 31.12.2012r.W umowie tej w § 6stwierdzono, iż kupująca T. P.przekazała na rzecz pozwanej K. R.jako sprzedającemu kwotę 10.000,00 zł tytułem zadatku. Zaznaczono jednak, że w przypadku nie wykonania umowy przez sprzedającego, zwróci on kupującym zadatek w podwójnej wysokości (§ 7tiret 2 umowy przedwstępnej), a w razie niewykonania umowy przez kupującą zadatek przepada na rzecz sprzedającego (§ 7tiret 1 umowy przedwstępnej).

W umowie przedwstępnej strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy powódce T. P. już nastąpiło. Warunkiem zawarcia

przez strony umowy przyrzeczonej było także wymeldowanie przez pozwaną z przedmiotowego lokalu A. H. (1) w terminie najpóźniej do

dnia 31.12.2012 r.

Za sporządzenie oraz wypis aktu notarialnego Rep. A nr (...) - (...) powódka zapłaciła kwotę 474,78 zł.

/dowód:

notarialna umowa przedwstępna z dnia 04.10.2012 r. Rep. A nr 3678/2012 – k. 9 – 10 v.;

wniosek pozwanej o nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności z dnia 16.11.2012r. – k. 88 – 89;

zeznania świadków:

M. L. – T. – k. 140 – 141;

B. R. – k. 141 – 142;

A. P. – k. 142 – 143;

S. Ł. – k. 150 – 152;

zeznania powódki – k. 161 – 162;

dokument KP 570/2012 z dnia 04.10.2012 r. – k. 11

W w/w mieszkaniu zameldowany był A. H. (1), który nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu. A. H. (1) przebywał w tym czasie na terenie Szwecji. Dnia 14.09.2012 r. pozwana wniosła o wymeldowanie A. H. (1) z lokalu położonego przy ul. (...) w S.. A. H. (1) nie zgadzał się na wymeldowanie go z wyżej wskazanego lokalu i podnosił, iż testamentem notarialnym z dnia 08.07.2002 r. ówczesna właścicielka spółdzielczego własnościowego prawa do w/w lokalu, tj. jego matka, zapewniła mu prawo dożywotniego zamieszkania w małym pokoju z używalnością kuchni i łazienki.

W testamencie tym nie zostało jednak wskazane jaka nieruchomość objęta jest tą służebnością, o czym zresztą A. H. (1) wiedział, gdyż pismem z dnia 10.07.2012 r. zawiązywał ówczesnego właściciela lokalu J. H. (1) do zawarcia ugody polegającej na ustanowieniu na jego rzecz służebności mieszkania położonego przy ul. (...) w S. o powyższej treści.

/dowód:

wniosek o wymeldowanie A. H. z dnia 14.09.2012 r. – k. 124;

informacja kredytowa z dnia 12.07.2012 r. – k. 128 – 129;

pismo A. H. z dnia 02.09.2012 r. – k. 120 – 120v.;

postanowienie Sądu Rejonowego w Oleśnicy z dnia 17.07.2007 r.
w sprawie o sygn. (...) – k. 119 i 108;

testament notarialny z dnia 08.07.2002 r. Rep A. numer (...) – k. 118 i 109;

pismo pozwanej z dnia 08.10.2012 r. – k. 116 – 117v.;

protokół przesłuchania świadka
J. H. w postępowaniu administracyjnym z dnia 09.10.2012 r. – k. 115;

wezwanie do próby ugodowej
z dnia 10.07.2012 r. – k. 110;

pismo A. H. z dnia 08.10.2012 r. – k. 104;

pismo KP w S. z dnia 12.10.2012 r. – k. 103;

protokół przesłuchania świadków w postępowaniu administracyjnym z dnia 16.10.2012 r. :M. P. – k. 102; B. R. – k. 101;

protokół przesłuchania świadka B. R. w postępowaniu administracyjnym z dnia 06.11.2012 r. – k. 94;

pismo A. H. z dnia 08.11.2012 r. – k. 90 – 93, z dnia 16.11.2012 r. – k. 86 – 87;

zeznania świadków:

S. Ł. – k. 150 – 152; A. P. – k. 142 – 143;

zeznania powódki – k. 161 – 162;

Decyzją z dnia 19.11.2012 r. Burmistrz Miasta i Gminy S. wymeldował A. H. (1) z pobytu stałego z lokalu nr (...) przy ul. (...) w S.. Od wyżej wskazanej decyzji A. H. (1) pismem z dnia 11.12.2012 r. złożył odwołanie powołując się między innymi na postanowienie tut. Sądu z dnia 30.11.2012 r. o zabezpieczeniu roszczenia A. H. o uznanie za bezskuteczną wobec niego umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Decyzją z dnia 09.01.2013 r. Wojewoda (...) utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję Burmistrza Miasta i Gminy S. z dnia 19.11.2012 r.

/dowód:

decyzja Burmistrza Miasta
i Gminy S. z dn.19.11.2012 r. – k. 80 – 85;

odwołanie od decyzji Burmistrza Miasta i Gminy S. z dnia 19.11.2012 r. – k. 78;

postanowienie Sądu Rejonowego w Oleśnicy z dnia 30.11.2012 r.
w sprawie o sygn. (...) – k. 76;

decyzja Wojewody (...) z dnia 09.01.2013 r. – k. 66 – 69;

zeznania świadków;

B. R. – k. 141 – 142;

S. Ł. – k. 150 – 152;

Powódka T. P. zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...) w S. w okresie od października 2012 r. do lutego 2013 r., nie regulując na rzecz pozwanej żadnych opłat. W czasie jej pobytu w przedmiotowym lokalu zameldowany w nim A. H. (1) nie nękał powódki i nie nachodził jej. Powódka spotkała się z A. H. (1).

/dowód:

zeznania świadków:

B. R. – k. 141 – 142;

A. P. – k. 142 – 143;

S. Ł. – k. 150 – 152;

W. Z. - k. 160 – 161;

zeznania powódki – k. 161 – 162;

Pod koniec listopada 2012 r. powódka T. P. przyznała w rozmowie z S. Ł. (1), prowadzącą Biuro (...), które pośredniczyło w sprzedaży spornego lokalu, że chce zrezygnować z zakupu tego mieszkania, gdyż znalazła tańsze mieszkanie w T., w której to miejscowości zamieszkuje też jej siostra. S. Ł. (1) przekazała tą informację matce pozwanej B. R. (2), reprezentującej interesy swojej córki, K. H..

/dowód:

zeznania świadków;

B. R. – k. 141 – 142;

S. Ł. – k. 150 – 152;

zeznania powódki – k. 161 – 162;

Pismem z dnia 17.04.2013 r., powódka zawiadomiła, iż odstępuje od umowy przedwstępnej z dnia 04.10.2012 r. Pismem tym wezwała też pozwaną do zapłaty zadatku w podwójnej wysokości.

/dowód:

pismo powódki z dn.17.04.2013 r. – k. 14;

Sąd zważył:

Roszczenie powódki w niniejszej sprawie sprowadza się do żądania zwrotu danego zadatku w podwójnej wysokości ze względu na fakt niewykonania przez pozwaną przedwstępnej umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w S. przy ul. (...), pozostającego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S..

Bezspornym w sprawie było, że pozwana otrzymała przy zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 04.10.2012 r. kwotę 10.000,00 zł, tytułem zadatku, co było jednoznacznie stwierdzone w treści umowy.

W myśl art. 394 § 1 kc 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. Zatrzymać zadatek lub żądać sumy dwukrotnie wyższej można jedynie wtedy, gdy wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie

zobowiązania ponosi druga strona. Wynika to z art. 394 § 3 kc zgodnie z którym jeżeli niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo wskutek okoliczności, za które odpowiadają obie strony, to zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty dwukrotnie wyższej sumy odpada (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21.05.2005 r. w sprawie o sygn. akt V CK 577/04,

Lex Omega 47/2014). Ciężar dowodu owych okoliczności obciąża żądającego zwrotu zadatku albo pozwanego, odmawiającego zapłaty sumy dwukrotnie wyższej.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie za niewykonanie umowy odpowiadają obie strony.

Materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy wskazuje, że wina za nie zawarcie umowy przyrzeczonej leży zarówno po stronie powódki,

jak i po stronie pozwanej. W zasadzie bezspornym było, iż pozwana przed sfinalizowaniem umowy zobowiązała się do wymeldowania z lokalu nr (...) położonego w S. przy ul. (...) A. H. (1). Zgodnie z zawartą umową przedwstępną strony miały zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie do 31.12.2012 r. Pozwana zapewniała powódkę o tym, że wymeldowanie A. H. (1) z pewnością uda się przeprowadzić do końca 2012 r., tym bardziej, że stosowny wniosek pozwana złożyła już we wrześniu 2012 r. Pomimo wydania przez Burmistrza Miasta i Gminy S. decyzji z dnia 19.11.2012 r. o wymeldowaniu A. H. (1)

z lokalu położonego w S. przy ul. (...), postępowanie administracyjne w tej sprawie nie zostało zakończone albowiem A. H. (1) odwołał się od tej decyzji. Ostateczna decyzja o wymeldowaniu A. H. (1) z wyżej wskazanego lokalu zapadła dopiero 09.01.2013 r.

Okoliczności te były w zasadzie pomiędzy stronami bezsporne. Ponadto znajdują one także potwierdzenie w zeznaniach świadków B. R., S. Ł., A. P. a także samej powódki.

W świetle wyżej wskazanych okoliczności faktycznych uznać należy, iż faktem jest, że pozwana nie wywiązała się z poczynionych początkowo

przez strony ustaleń i nie wymeldowała A. H. (1) z lokalu

będącego przedmiotem łączącej strony umowy przed dniem 31.12.2012 r. Jednakże należy podkreślić, iż powódka jeszcze przed zawarciem pomiędzy stronami umowy przedwstępnej z dnia 04.10.2012 r. miała świadomość,

że w przedmiotowym lokalu zameldowana jest osoba trzecia, a mimo tego przystąpiła do sporządzenia umowy przedwstępnej i z dniem 03.10.2012 r. wprowadziła się do lokalu nr (...) przy ul. (...) w S..

Powódka zarzucała, iż przyczyną niedojścia umowy do skutku był fakt niewymeldowania A. H. (1) przez pozwaną a także fakt, iż

A. H. (1) notorycznie nachodził powódkę w tym mieszkaniu, nękał

ją, co narażało ją na stres. Sąd nie dał jednak wiary tym wyjaśnieniom powódki, bowiem nie zostały one poparte żadnymi wiarygodnymi dowodami.

Wskazać należy, iż powódka do połowy lutego 2013 r. zamieszkiwała w wyżej wskazanym mieszkaniu, a decyzja o wymeldowaniu A. H. (1) zapadła na początku stycznia 2013 r., a zatem zakładając, iż powódka w dalszym ciągu chciała nabyć prawo do spornego lokalu mogła

to zrobić bez przeszkód. Ponadto ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w tym przede wszystkim z zeznań świadków B. R.

i S. Ł., którym Sąd dał całkowicie wiarę ze względu na to, iż

były one spójne i wzajemnie się uzupełniały wynika, iż powódka już

w listopadzie 2012 r. poszukiwała innego mieszkania, które chciała kupić

i kontaktowała się w tej sprawie z S. Ł. (1). Okoliczności te wskazują, iż powódka w niedługim czasie po zawarciu umowy przedwstępnej rozmyśliła się, co do zakupu spornego lokalu. Powódka po części sama przyznaje te okoliczności w swoich zeznaniach, w których stwierdza, że

w T. zamieszkuje jej siostra. Okoliczności te znajdują także swoje odzwierciedlenie w zeznaniach świadków B. R. i S. Ł.. Sąd nie dał też wiary powódce w zakresie w jakim twierdziła ona, iż

wpływ na jej decyzję o poszukiwaniu nowego lokalu mieszkalnego miało zachowanie A. H. (1), który rzekomo kilkakrotnie nękał ją i nachodził w godzinach popołudniowych i nocnych, a pozwana kilkakrotnie wzywała z tego powodu policję. Te okoliczności nie znalazły potwierdzenia

w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Z zeznań świadka

W. Z., który jest dzielnicowym na terenie miejscowości S. i którym

to zeznaniom Sąd dał wiarę wynika, iż tylko raz interweniował u powódki

w tej sprawie, a łącznie takich interwencji było może dwie. Świadek ten nie stwierdził także jednoznacznie, że to właśnie A. H. (1) był

osobą, która miałaby pukać do drzwi powódki, a z jego ustaleń wynikało,

że A. H. (1) przebywał w tym czasie poza granicami kraju.

Z kolei pozwana nie podjęła żadnych działań zmierzających do sfinalizowania transakcji. Zwłaszcza nie wzywała powódki do stawiennictwa

u notariusza celem zawarcia definitywnej umowy sprzedaży mieszkania. Okoliczności takiego zachowania nie udało się wyjaśnić, bowiem

pozwana nie stawiała się na termin rozprawy. Notoryjnie znanym faktem w tym wypadku jest, że pozwana mieszka w Szwecji i nie stawia się również na

inne sprawy sądowe. Dlatego też zastosowany został rygor pominięcia dowodu z jej przesłuchania.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje na niewykonanie umowy na skutek zawinienia obu stron. W takiej sytuacji zasadne było żądanie jedynie zwrotu kwoty wpłaconej tytułem zadatku, tj. 10.000,00 zł. A nadto uwzględnienie żądania ustawowych odsetek opartego na treści art. 481 § 1 kc od wskazanej przez powódkę daty po wcześniejszym złożeniu oświadczenia z dnia 17.04. 2013 r. o odstąpieniu od umowy.

Dalej idące powództwo, jako nieuzasadnione, podlegało oddaleniu.

Orzeczenie o kosztach Sąd oparł na zasadzie wyrażonej w art. 100 kpc, który stanowi, iż w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Biorąc pod uwagę „wygranie” przez powódkę powództwa w 49%, Sąd zniósł koszty postępowania między stronami, o czym orzeczono w punkcie III wyroku.

W związku ze wzajemnym zniesieniem kosztów niniejszego postępowania, Sąd odstąpił od obciążania pozwanej opłatą sądową, od uiszczenia której zwolniona była powódka.