

Sygn. akt *IC (upr) 47/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 sierpnia 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agata Masłowska

Protokolant: Marta Krawiec-Klimaczak

po rozpoznaniu w dniu 20 sierpnia 2015 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. P.**

przeciwko **M. D.**

o zapłatę

**I. oddała powództwo;**

**II. ustala, że strona przegrywająca spór ma obowiązek zwrócenia kosztów procesu poniesionych przez przeciwnika procesowego, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.**

Sygn. akt *IC (upr) 47/14*

## UZASADNIENIE

Pozwem z 13 stycznia 2014 r. (k.2-8) powódka S. P. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej M. D. kwoty 5.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od 4 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu swojego żądania wskazała, że poszukując lokalu, natrafiła na ogłoszenie sprzedaży lokalu pozwanej. Z treści oferty wynikało, że mieszkanie ma powierzchnię 55 m<sup>2</sup>, a cena za 1 m<sup>2</sup> wynosi 4.182 zł. Powódka skontaktowała się z autorką ogłoszenia tj. T. S., która była pośrednikiem w sprzedaży nieruchomości. Na spotkaniu w nieruchomości przy ul. (...) pośredniczka poinformowała powódkę, że pomimo, że w księdze wieczystej metraż mieszkania określony został na 50,54 m<sup>2</sup>, to w rzeczywistości jest on większy i wynosi 55 m<sup>2</sup>. Nadto powódka została poinformowana, że do przedmiotowego mieszkania przynależy piwnica o powierzchni 9 m<sup>2</sup>, lecz z uwagi na chwilowy brak dostępu do niej zostanie ona pokazana powódce później. Powódka zawarła z pozwaną umowę przedwstępną sprzedaży przedmiotowego mieszkania, uiszczając kwotę 5.000 zł tytułem zadatku, który został przekazany T. S.. W dniu 20 grudnia 2013 r. powódka dokonała pomiarów lokalu i piwnicy, stwierdzając że piwnica ma niecałe 6 m<sup>2</sup>, a podawany przez pośredniczkę metraż mieszkania jest zawyżony w stosunku do rzeczywistych jego wymiarów. Wówczas powódka oznajmiła, że wobec oszukania jej w kwestii metrażu mieszkania rezygnuje z jego zakupu. Pismem z 23 grudnia 2013 r. powódka odstąpiła od umowy przedwstępnej, niemniej jednak ani pozwana ani pośredniczka nie zwróciły powódce uiszczzonego zadatku.

Wyrokiem zaocznym z 21 marca 2014 r. (k.33) Sąd w całości uwzględnił żądanie powódki.

Pozwana M. D. wniosła sprzeciw od tego wyroku (k.42), uzupełniony pismem z 1 sierpnia 2014 r. (k.51), zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o oddalenie powództwa. Pozwana zaprzeczyła jakoby otrzymała od powódki jakąkolwiek kwotę, gdyż zadatek otrzymała T. S., która go jej nie przekazała. Nadto pozwana wskazała, że w jej ocenie dokonane przez powódkę odstąpienie od umowy było nieskuteczne, bo powódka kupując mieszkanie wiedziała, że jego powierzchnia zgodnie z księgą wieczystą wynosi ok. 50 m<sup>2</sup>.

W piśmie z 27 marca 2015 r. (k.64-65) powódka przyznała, że zadatek został przekazany T. S., niemniej jednak posiadała ona wystawione przez pozwaną pełnomocnictwo do odbioru w imieniu pozwanej spornej kwoty, dlatego też niezależnie od tego, czy przedmiotowa kwota została przekazana pozwanej czy nie, roszczenie o zwrot zadatku przysługuje powódce nie względem T. S., a względem pozwanej M. D., która podpisała przedmiotowe pełnomocnictwo.

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

W 2013 r. M. D. zawarła z pośrednikiem sprzedaży nieruchomości T. S. umowę, na podstawie której T. S. miała sprzedać należący wówczas do M. D. lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...).

W celu wykonania swojego zobowiązania T. S. zamieściła w Internecie ogłoszenia sprzedaży przedmiotowego lokalu, zgodnie z którymi wynikająca z księgi wieczystej powierzchnia lokalu, tj. 50,54 m<sup>2</sup>, była niższa niż rzeczywista powierzchnia lokalu, gdyż zgodnie z ogłoszeniami posiadać miał on powierzchnię 55 m<sup>2</sup>, w tym dwa pokoje: o powierzchni 21,28 m<sup>2</sup> i 15,5 m<sup>2</sup>. Do ogłoszenia dołączony został sporządzony przez pośrednika plan rzutu mieszkania, zgodnie z którym powierzchnia mieszkania wynosiła 55 m<sup>2</sup>. Proponowana cena sprzedaży określona została na 230.000 zł.

### **Dowody:**

- wydruk ogłoszeń dot. sprzedaży lokalu wraz z planem rzutu mieszkania (k.13-18, k.22)
- zeznania T. S. (k.91)
- przesłuchanie M. D. w charakterze pozwanej (k.75)

Zakupem przedmiotowego lokalu mieszkalnego zainteresowała się S. P., która poszukiwała wówczas lokalu o powierzchni powyżej 55 m<sup>2</sup>. Po zapoznaniu się z zamieszczonym w Internecie ogłoszeniem, powódka uznała, że biorąc pod uwagę podawany przez pośrednika metraż mieszkania, tj. 55 m<sup>2</sup>, w tym dwa pokoje o powierzchni 21,28 m<sup>2</sup> i 15,5 m<sup>2</sup>, a także przynależną do niego piwnicę o powierzchni 9 m<sup>2</sup>, lokal ten jest sprzedawany w atrakcyjnej cenie.

W dniu 21 listopada 2013 r. S. P. zawarła umowę z Biurem (...), w imieniu którego działała T. S., umowę pośrednictwa kupna lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...).

Powódka obejrzała lokal przy ul. (...) oraz zapoznała się z przygotowanym przez T. S. jego rzutem, zawierającym informacje o wymiarach pomieszczeń. W rozmowie T. S. poinformowała powódkę, że lokal ma w rzeczywistości inną powierzchnię, niż ujawniona w księdze wieczystej. Z księgi wieczystej wynikało bowiem, że lokal ma powierzchnię 50,54 m<sup>2</sup>, natomiast zdaniem T. S. z dokonanych przez nią osobiście pomiarów wynika, że powierzchnia ta wynosi 55 m<sup>2</sup>. T. S. wskazała, że okoliczność ta dodatkowo świadczy o atrakcyjności lokalu. T. S. jako zaletę lokalu przedstawiała ponadto obszerną piwnicę o powierzchni 9 m<sup>2</sup>. W dniu okazania powódce lokalu nie obejrzała ona piwnicy, gdyż pomieszczenie to było zgodnie z oświadczeniem pośredniczki zamknięte.

### **Dowody:**

- umowa pośrednictwa kupna z 21.11.2013 r. (k.9)

- przesłuchanie S. P. w charakterze powódki (k.91)

Powódka jest z zawodu prawnikiem, wykonuje zawód adwokata. Powódka miała świadomość treści wpisów w księdze wieczystej nieruchomości i zapoznała się z ujawnionymi w księdze wieczystej informacjami o lokalu. Uznała, że informacje przekazywane jej przez pośrednika odnośnie rzeczywistej powierzchni lokalu są prawdziwe, gdyż T. S. zapewniała ją o swoich kwalifikacjach i doświadczeniu w zakresie pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości.

**Dowody:**

- przesłuchanie S. P. w charakterze powódki (k.91)

W dniu 25 listopada 2013 r. M. D. i S. P. zawarły w formie pisemnej przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...). Na jej podstawie strony umowy zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży najpóźniej do dnia 15 stycznia 2014 r. W umowie wskazano jako powierzchnię lokalu (...) m<sup>2</sup>. Cena sprzedaży ustalona została na kwotę 220.000 zł. W umowie w § 6 wskazano, że powódka zapoznała się ze stanem prawnym i technicznym przedmiotowego lokalu i z tego tytułu nie zgłasza do sprzedającego żadnych roszczeń.

W dniu zawarcia umowy przedwstępnej S. P. przekazała do rąk pośrednika w sprzedaży przedmiotowej nieruchomości – T. S., która legitymowała się podpisanym przez M. D. upoważnieniem do odbioru zadatku, kwotę 5.000 zł tytułem zadatku, który w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej miał zostać zaliczony na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Zgodnie z treścią umowy przedwstępnej, w przypadku niewykonania umowy przez sprzedającego, miał on zwrócić kupującemu zadatek w podwójnej wysokości, zaś w razie niewykonania umowy przez kupującego zadatek miał przepaść na rzecz sprzedającego z wyjątkiem sytuacji, w której kupujący nie otrzymałby kredytu bankowego, a także jeśli w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedający nie dostarczyłby kupującemu zaświadczenia, że w przedmiotowym lokalu nikt nie jest zameldowany.

W umowie przedwstępnej nie zastrzeżono prawa odstąpienia od tejże umowy.

**Dowody:**

- kopia umowy przedwstępnej z 25.11.2013 r. (k.10-11)
- kopia oświadczenia upoważniającego do odbioru zadatku (k.12)

W dniu 20 grudnia 2013 r. S. P. umówiła się z pośrednikiem T. S. na ponowne okazanie lokalu, celem obejrzenia piwnicy, której powódka dotychczas nie widziała, oraz dokonania pomiarów lokalu w związku z planowanym remontem i koniecznością zakupu materiałów budowlanych. Na spotkanie udała się wraz ze swoim narzeczonym G. S.. Po dokonaniu pomiarów okazało się, że piwnica nie ma deklarowanych przez pośredniczkę 9 m<sup>2</sup>, a jedynie niecałe 6 m<sup>2</sup>. Po wymierzeniu metrażu mieszkania okazało się również, że podawany przez pośredniczkę metraż jest zawyżony w stosunku do rzeczywistych wymiarów mieszkania o ok. 5 m<sup>2</sup>, zaś rzeczywiste wymiary lokalu są zbieżne z wpisanymi w księdze wieczystej.

**Dowody:**

- zeznania G. S. (k.90)
- zeznania T. S. (k.91)
- przesłuchanie S. P. w charakterze powódki (k.91)

Tego samego dnia T. S. wprowadziła zmiany do treści ogłoszeń dotyczących sprzedaży przedmiotowego lokalu, a które znajdowały się w Internecie, korygując dotychczas wskazywany metraż mieszkania z 55 m<sup>2</sup> na ok. 50 m<sup>2</sup>, w tym 2 pokoje o powierzchni: 16,78 m<sup>2</sup> oraz 16 m<sup>2</sup>.

**Dowody:**

- wydruk ogłoszeń dot. sprzedaży lokalu (k.19-21)

W dniu 23 grudnia 2013 r. S. P. skierowała do M. D. pismo zawierające oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu w związku z wprowadzeniem jej w błąd przez pośrednika sprzedaży nieruchomości T. S. co do cech tego lokalu. Wobec powyższego wniosła o zwrot kwoty 5.000 zł uiszczonej tytułem zadatku, w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania. Pismo to zostało odebrane przez M. D. w dniu 31 grudnia 2013 r.

**Dowody:**

- kopia pisma z 23.12.2013 r. (k.23-26)

Ani M. D., ani T. S. nie zwróciły powódce pobranego zadatku. Był on w posiadaniu T. S. do czasu sprzedaży lokalu innemu klientowi, wówczas rozliczyła się ona z M. D. z pobranych pieniędzy.

**Dowody:**

- częściowo: zeznania T. S. (k.91)
- przesłuchanie S. P. w charakterze powódki (k.91)
- częściowo: przesłuchanie M. D. w charakterze pozwanej (k.75)

W dniu 25 lutego 2014 r. S. P. złożyła zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez T. S., polegającego na podstępny wprowadzeniu jej w błąd poprzez zawyżenie metrażu powierzchni oferowanego do sprzedaży mieszkania, a co za tym idzie bezprawnym zawyżeniu ceny sprzedaży nieruchomości o kwotę ok. 20.900 zł, jak również przestępstwa polegającego na poświadczeniu przez T. S. nieprawdy w sporządzonym przez siebie dokumencie rzutu mieszkania poprzez zawyżenie jego metrażu.

Postanowieniem z 25 czerwca 2014 r. przedmiotowe postępowanie zostało umorzone wobec braku znamion czynu zabronionego. Od postanowienia tego powódka wniosła zażalenie, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do dalszego prowadzenia. Postanowieniem z 20 listopada 2014 r. tutejszy Sąd nie uwzględnił zażalenia i utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie, wskazując że w przedmiotowej sprawie brak było dowodów jednoznacznie wskazujących, że T. S. działała z zamiarem bezpośrednim popełnienia w/w czynów.

**Dowody:**

- dokumenty znajdujące się w aktach 1 Ds. 968/14

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd ustalił w oparciu o przedłożone przez powódkę do akt sprawy dokumenty oraz wydruki stron internetowych, jak również dokumenty znajdujące się w aktach sprawy karnej o sygn. akt 1 Ds. 968/14, a także w oparciu o przesłuchanie stron postępowania oraz świadków T. S. i G. S., przy czym relacji M. D. i T. S. Sąd dał wiarę tylko w takim zakresie, w jakim korespondowała ona ze zgromadzonymi dowodami, a to z uwagi na deklarowaną przez nie niepamięć lub sprzeczność relacji z pozostałym materiałem dowodowym. Nie budziły wątpliwości Sądu okoliczności ustalone w oparciu o dowody z dokumentów, w tym w szczególności okoliczność, że strony niniejszego

sporu związane były umową przedwstępną, której przedmiotem było zobowiązanie się stron do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości oraz okoliczność, że do zawarcia umowy nie doszło. Za wykazane Sąd uznał ponadto, że powódka przekazała na rzecz pozwanej kwotę 5.000 zł tytułem zadatku; pozwana przeczyła tej okoliczności, jednakże tak z podpisanych przez strony dokumentów, jak i częściowo z zeznań T. S. złożonych w niniejszym postępowaniu oraz postępowaniu karnym wynika, że relacja powódki jest prawdziwa – a zatem, że w oparciu o upoważnienie udzielone przez pozwaną przekazała kwotę zadatku świadkowi T. S.. Wbrew temu, co wywodzi pozwana, to nie T. S. odpowiadałaby za pobranie tej kwoty, lecz pozwana – gdyż to w jej imieniu, w oparciu o jej pełnomocnictwo powódka zapłaciła zadatek pośrednikowi. Jeśli pośrednik nie rozliczył się ze zbywcą nieruchomości z zadatku, jest to kwestia wzajemnych rozliczeń zbywcy i pośrednika – nabywca spełnił bowiem świadczenie do rąk osoby wskazanej przez zbywcę lokalu, a zatem wykonał je prawidłowo i ze skutkiem dla zbywcy. Bezsporne było także, że powódka złożyła oświadczenie na piśmie, że odstępuje od przedmiotowej umowy przedwstępnej, powołując się na wprowadzenie jej w błąd przez pośrednika co od cech nieruchomości, i że zażądała w związku z tym zwrotu zadatku. Wątpliwości Sądu nie budziło także, że pośrednik w sprzedaży nieruchomości zajmujący się prezentacją cech przedmiotowego lokalu potencjalnym kupującym udzielił powódce w toku rokowań nieprawdziwych informacji co do istotnych cech lokalu – a to powierzchni pomieszczeń mieszkalnych i użytkowych lokalu. Bezsporne było ponadto, że powódka i pozwana nie miały ze sobą żadnego osobistego kontaktu i że negocjacje oraz zawarcie umowy prowadzone były za pośrednictwem T. S.. Sąd dał wiarę powódce, że w toku negocjacji udzielono jej informacji, że lokal ma powierzchnię 55 m<sup>2</sup> oraz że posiada pomieszczenie przynależne – piwnicę – o pow. 9 m<sup>2</sup>. T. S. udzielała niejasnych i niekonkretnych wyjaśnień co do przyczyn udzielenia takich informacji i tego, czy faktycznie je udzielono, zaś M. D. wskazywała, że nie wie, jakich informacji udzielono powódce. Zdaniem Sądu okoliczność, że ogłoszenia o sprzedaży zamieszczone na portalach internetowych w pełni korespondują z relacją powódki (w tym m.in. zawierają wzmiankę o tym, że rzeczywisty stan nieruchomości odbiega od opisu w księdze wieczystej oraz eksponują fakt posiadania przez lokal „dużej” piwnicy) oraz że uległy one korekcie w okresie wskazanym przez powódkę w pełni potwierdza opisany przez nią ciąg zdarzeń, a zwłaszcza udzielenie jej nieprawdziwych informacji o lokalu. Bez znaczenia ostatecznie okazała się przy tym okoliczność czy wprowadzenie powódki w błąd nastąpiło celowo, jak wskazywała powódka, czy też na skutek omyłki w wyliczeniach powierzchni lokalu, jak wyjaśniała pośrednik w sprzedaży nieruchomości T. S..

Powódka w niniejszej sprawie domagała się zwrotu zadatku, powołując się na dokonane przez siebie odstąpienie od umowy, spowodowane wprowadzeniem jej w błąd przez pośrednika w sprzedaży nieruchomości. Kwestią sporną podlegającą rozstrzygnięciu przez Sąd było ustalenie, czy powódka może się domagać zwrotu 5.000 zł, które w listopadzie 2013 r. przekazała na rzecz pozwanej tytułem zadatku na poczet ceny zakupu lokalu przy ul. (...) we W.. Wskazać w tym miejscu należy, że zadatek w istocie ma charakter częściowego spełnienia świadczenia (zapłaty ceny sprzedaży) – w razie zawarcia umowy przyrzeczonej podlega zaliczeniu na poczet ceny. Od zaliczki różni się tym, że w razie niezawarcia umowy nie zawsze podlega zwrotowi. Zadatek może podlegać zwrotowi w razie niewykonania umowy – w przypadkach określonych ustawą lub umową. Zadatek podlega ponadto zwrotowi w razie zniweczenia skutków prawnych umowy, na podstawie której pierwotnie go zapłacono.

Zgodnie z art. 394 § 1 kodeksu cywilnego [dalej: 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. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi. 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 pierwszej kolejności wskazać należy, że powyższy przepis określa trzy potencjalne sytuacje, w których powódka mogłaby się domagać zwrotu zadatku. Pierwszą z nich jest niewykonanie umowy przez pozwaną, drugą rozwiązanie umowy, zaś trzecią niewykonanie umowy wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które odpowiedzialność ponoszą obie strony. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie wystąpiła żadna z

tych sytuacji. Do niewykonania przedmiotowej umowy doszło bowiem na skutek wycofania się z jej zawarcia przez powódkę, nie zaś przez pozwaną, która była gotowa do zawarcia z powódką umowy przyrzeczonej. To powódka zmieniła decyzję co do zakupu lokalu od pozwanej, powziawszy informację, że wcześniejsze informacje o cechach lokalu, przekazane jej przez pośrednika, były błędne - niemniej jednak taka sytuacja nie jest tożsama z niewykonaniem umowy przez pozwaną, co uzasadniałoby możliwość odstąpienia przez powódkę od umowy przedwstępnej i domagania się zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Nie można również twierdzić, że do niewykonania umowy doszło wskutek okoliczności za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności lub za które odpowiadają obie – niewykonanie umowy nastąpiło, gdyż powódka liczyła na to, że lokal ma inne cechy, niż ujawnione w księdze wieczystej i umowie przedwstępnej, gdy w rzeczywistości ich nie miał. Przyczyną niewykonania umowy był zatem proces decyzyjny i motywacyjny powódki. Podkreślenia przy tym wymaga, że powódka obejrzała kupowany lokal, знаła treść wpisów w księdze wieczystej i podpisała umowę przedwstępną **prawidłowo** opisującą powierzchnię nabywanego lokalu. Powódka mimo uzyskania informacji od pośrednika, że lokal ma (czy też może mieć) inne cechy, niż opisane w księdze wieczystej, nie podjęła próby weryfikacji tej informacji. Tak pomiary lokalu, jak i oględziny piwnicy nastąpiły już po podpisaniu umowy przedwstępnej, w której powódka zaakceptowała to, że przedmiotem sprzedaży jest lokal o powierzchni 50,54 m<sup>2</sup>, nie zaś 55 m<sup>2</sup>. Nie doszło również do rozwiązania umowy – ani przez zgodne pisemne oświadczenia stron, ani przez ich ustne uzgodnienia, ani też wreszcie przez czynności dorozumiane. Co prawda pozwana ostatecznie sprzedała lokal innej osobie, jednakże nie wynikało to z woli rozwiązania umowy poprzez czynności faktyczne, a jedynie z faktu, że powódka konsekwentnie odmawiała zawarcia umowy i stała na stanowisku, że od niej odstąpiła ze skutkiem prawnym.

Dodatkowo należy wskazać, że art. 394 § 1 k.c. ma w istocie charakter semi-imperatywny i znajduje zastosowanie tylko wówczas, gdy strony odmiennie nie uregulowały kwestii zadatku w umowie. W zawartej przez strony umowie przedwstępnej zapisy co do zadatku się zaś znalazły – zatem wątpliwości budzi możliwość zastosowania art. 394 § 1 k.c. w przypadku powódki. Umowa bowiem jasno wskazywała, że w razie niewykonania umowy przez kupującego zadatek miał przepaść na rzecz sprzedającego z wyjątkiem sytuacji, w której kupujący nie otrzymałby kredytu bankowego a także, jeśli w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedający nie dostarczyłby kupującemu zaświadczenia, że w przedmiotowym lokalu nikt nie jest zameldowany. Żaden z tych przypadków nie miał miejsca, zatem zadatek nie mógł zostać zwrócony.

Druga grupa sytuacji, które uzasadniają zwrot zadatku, to przypadki, gdy pierwotna umowa uzasadniająca danie zadatku przestała wywoływać skutki prawne lub nigdy ich wywołać nie mogła. Może to nastąpić albo gdy oświadczenia woli o zawarciu umowy były z jakichś przyczyn wadliwe, albo gdy jedna ze stron wykonała swoje uprawnienie do odstąpienia od umowy.

Z argumentacji powódki wydaje się wynikać, że jej intencją było powołanie się na pierwszy przypadek, a więc wadliwość oświadczenia woli. Powódka bowiem konsekwentnie wskazywała jako jedyną przyczynę niewykonania umowy wprowadzenie jej w błąd przez pośredniczkę w sprzedaży lokalu, działającą w imieniu i na rzecz pozwanej, w oparciu o udzielone jej do tego upoważnienie. Podkreślić w związku z tym trzeba, że działanie pod wpływem błędu nie uzasadnia odstąpienia od umowy; ustawodawca przewidział w tym wypadku odmienny środek prawny. Stosownie do art. 88 k.c. powódce przysługiwało w takiej sytuacji nie prawo do odstąpienia od umowy, a prawo do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, co powinno nastąpić na piśmie w przeciągu roku od wykrycia błędu. Powódka nie złożyła takiego oświadczenia w ustawowym terminie; pismo z 23.12.2013 r. (k.23-25) jasno wskazuje, że stanowi oświadczenie o odstąpieniu od umowy, nie zaś oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu. Przypomnieć przy tym należy, że powódka jest prawnikiem, wykonującym zawód adwokata – nie można zatem przypisywać jej oświadczeniu charakteru innego, niż wynika wprost z jego treści, gdyż nie sposób zakładać, że jej intencją było złożone odmiennego oświadczenia, a tylko skutek niewiedzy w zakresie prawa cywilnego złożyła oświadczenie o nieprawidłowym czy niejasnym brzmieniu i charakterze prawnym. Skoro zatem powódka nie skorzystała z możliwości uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu, zawarta umowa wywołuje wobec niej skutki prawne – i to niezależnie od tego, czy istotnie działała pod wpływem błędu, czy też nie.

Nadto, aby można było mówić o skuteczności ewentualnego uchylecia się od skutków wadliwego oświadczenia woli, musiałyby zaistnieć przesłanki określone w art. 84 i nast. k.c. Zgodnie z art. 84 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylć się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylecie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej (§ 1). Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny) (§ 2). Jednocześnie art. 86 k.c. stanowi, że jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylecie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej (§ 1); podstęp osoby trzeciej jest jednoznaczny z podstępem strony, jeżeli ta o podstępie wiedziała i nie zawiadomiła o nim drugiej stronie albo jeżeli czynność prawna była nieodpłatna (§ 2).

W okolicznościach niniejszej sprawy oznacza to, że błąd musiałby zostać wywołany przez osobę, której powódka złożyła swoje oświadczenie woli dotyczące chęci zawarcia umowy sprzedaży, tj. przez pozwaną, ponadto błąd musiałby nosić cechę istotności, tj. uzasadniać przypuszczenie, że gdyby składająca oświadczenie woli powódka nie działała pod wpływem błędu i oceniała sprawę rozsądnie, to nie złożyłaby oświadczenia woli o przedmiotowej treści, zaś gdyby błąd nie miał charakteru istotnego, musiałby on zostać wywołany przez pozwaną, bądź za jej wiedzą przez jej pośredniczkę podstępnie. Nic nie wskazuje na to, aby błąd, pod wpływem którego działała powódka, wywołany został umyślnie lub nieumyślnie przez pozwaną; pozwana nie miała wiedzy o tym, jakie informacje przekazywane są przez pośrednika, zaś z relacji powódki i pośrednika wynika, że informacja o tym, że powierzchnia lokalu przewyższa ujawnioną w księdze wieczystej została dodana przez pośrednika - najprawdopodobniej w dobrej wierze, wskutek dokonania błędnego pomiaru lokalu. Nieprawdziwa informacja nie pochodziła zatem od pozwanej i nie została przekazana powódce za jej wiedzą i zgodą. Nie można więc twierdzić, że powódka została wprowadzona w błąd przez pozwaną. Pozwana nie wiedziała również o tym, że powódka działa pod wpływem błędu i nie mogła się o tym zorientować – strony nie miały ze sobą żadnego osobistego kontaktu, zaś treść umowy przedwstępnej nie zawiera żadnych zapisów, które mogłyby naprowadzić pozwaną na to, że powódka oczekuje, że sprzedany zostanie jej lokal o powierzchni 55 m<sup>2</sup>.

Ostatnią kwestią wymagającą zbadania było to, czy powódka mogła odstąpić od umowy przedwstępnej i czy skutecznie tej czynności dokonała. W ocenie Sądu w okolicznościach sprawy powódce w ogóle nie przysługiwało uprawnienie do odstąpienia od umowy przedwstępnej. Kodeks cywilny przewiduje możliwość określenia umownych przesłanek odstąpienia od umowy (art. 395 k.c.), jak również przesłanki ustawowe (art. 491 k.c. i nast.) odstąpienia od umowy. Zgodnie z art. 395 § 1 k.c., aby mogło dojść do odstąpienia od umowy, w umowie od której chce się odstąpić musi być zastrzeżone, że jednej lub obu stronom przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy. Taki zapis nie znalazł się jednak w zawartej przez strony w dniu 25.11.2013 r. umowie przedwstępnej.

W niniejszej sprawie nie zostały nadto spełnione przesłanki ustawowe pozwalające na odstąpienie od umowy. Jak już wcześniej wskazano, nie zaszła sytuacja, o której mowa w art. 394 § 1 k.c., a zatem niewykonanie w terminie umowy przez pozwaną – co uzasadniałoby odstąpienie od umowy przez powódkę. Nie zaszły też przypadki przewidziane w przepisach dotyczących zobowiązań wzajemnych, które zastrzegają możliwość odstąpienia od umowy w następujących przypadkach: dopuszczenia się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej (art. 491 k.c.), oświadczenia przez drugą stronę, że nie spełni ona świadczenia, do którego się zobowiązała (art. 492<sup>1</sup> k.c.), niemożliwość jednego ze świadczeń wzajemnych powstała wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi strona zobowiązana (art. 493 k.c.), a także częściowa niemożliwość świadczenia jednej ze stron, gdy jego częściowe wykonanie nie miałoby znaczenia dla drugiej strony ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez tę stronę cel umowy wiadomy stronie, której świadczenie stało się częściowo niemożliwe (art. 495 k.c.). Powódka nie wykazała, aby zaszła którakolwiek z tych sytuacji. Pozwana nie odmówiła zawarcia umowy, zaś zważywszy, że umowa przedwstępna jasno wskazywała, że jej przedmiotem jest sprzedaż lokalu o powierzchni 50,54 m<sup>2</sup> – nie sposób twierdzić, że

pozwana zobowiązała się do spełnienia świadczenia „niemożliwego” z uwagi na nieodpowiednią (mniejszą niż 55 m<sup>2</sup>) powierzchnię lokalu.

Skoro brak było ustawowych lub umownych przesłanek odstąpienia od umowy przedwstępnej, nie można uznać, że oświadczenie powódki z 23.12.2013 r. wywołało oczekiwane przez nią skutki, tj. zniweczyło skutek prawny umowy przedwstępnej. Jedyne skutki prawne, jakie powyższe oświadczenie wywołało, był taki, że od tej chwili należało przyjąć, że powódka odmawia zawarcia umowy przyrzeczonej i że niewykonanie umowy przedwstępnej jest spowodowane tylko i wyłącznie jej stanowiskiem. Z przyczyn wcześniej wskazanych taka sytuacja nie uzasadnia zwrotu zadatku – ani w wysokości podstawowej, ani dwukrotnej.

Jak już wcześniej wskazano, uprawnienie powódki do domagania się zwrotu udzielonego zadatku nie wynikało również z drugiej przesłanki wynikającej z art. 394 k.c., którą jest rozwiązanie umowy przedwstępnej. Do rozwiązania umowy może dojść bądź wskutek zgodnego oświadczenia woli stron umowy, bądź na skutek orzeczenia sądowego. Wskazać w tym miejscu należy, że nie można przyjąć, iżby doszło do dorozumianego rozwiązania umowy poprzez złożenie przez powódkę oświadczenia o odstąpieniu od umowy i następnie zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaży z innym podmiotem, albowiem nie miały miejsca zgodne oświadczenia woli stron co do rozwiązania umowy. Pozwana nie była zainteresowana rozwiązaniem umowy z powódką i była gotowa do zawarcia z nią umowy przyrzeczonej, niemniej jednak na skutek niewykonania swojego zobowiązania przez powódkę i „wycofania się” z zakupu nieruchomości należącej do pozwanej, sprzedała ona przedmiotowy lokal innej osobie.

Z powyższego wynika, iż w niniejszej sprawie nie zachodziły jakiegokolwiek okoliczności, które przyznawałyby powódce uprawnienie do domagania się zwrotu zadatku udzielonego przez nią pozwanej przy zawarciu umowy przedwstępnej z 25.11.2013 r., wobec czego powództwo należało oddalić jako niezasadne. Z tych przyczyn na podstawie art. 347 k.p.c. należało wyrok zaoczny uchylić i orzec jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu Sądu orzekł w punkcie II wyroku w oparciu o art. 98 k.p.c. Powódka jako strona przegrywająca spór zobowiązana jest do zwrócenia pozwanej całości poniesionych przez nią kosztów procesu. Szczegółowe wyliczenie kwoty kosztów podlegających zwrotowi pozostawiono referendarzowi sądowemu, na podstawie art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.