

Sygn. akt: I C 1163/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2019r.

Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Małgorzata Kłek
Protokolant:	p.o. sekretarza sądowego Emilia Strzelczyk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 października 2019 r. w K.

sprawy z powództwa D. J. (1)

przeciwko B. W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej B. W. na rzecz powoda D. J. (1) kwotę 35 000 (trzydzieści pięć tysięcy) zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 23.11.2018 r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałej części powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanej B. W. na rzecz powoda D. J. (1) kwotę 4450 (cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód D. J. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanej B. W. kwoty 70 000 zł tytułem podwójnego zadatku wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 03.08.2018 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych . W uzasadnieniu żądania powód wskazał, iż pozwana dnia 28.11.2017 r. podpisała umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości z powodem. Jak wynika z §4 umowy, powód przekazał pozwanej kwotę 35 000 zł tytułem zadatku. Odbiór tej kwoty został przez pozwaną potwierdzony. Zgodnie z postanowieniami stron zawartymi w umowie przedwstępnej sprzedaż nieruchomości miała nastąpić do dnia 22.02.2018 r. za kwotę 150 000 zł. Pozwana dodatkowo zobowiązała się do dostarczenia do tego samego dnia wszelkich niezbędnych dokumentów związanych z nieruchomością lokalową położoną przy ul. (...) w K.. Pozwana pomimo wzywania jej do wykonania umowy nie przystąpiła do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. W konsekwencji powód dnia 24 lipca 2018 r. wystąpił do pozwanej z wezwaniem do zapłaty wpłaconego zadatku. Następnie powód w dniu 20 września 2018 r. wystąpił do pozwanej z oświadczeniem o odstąpieniu od umowy wraz z wezwaniem do zapłaty podwójnej wysokości zadatku. W odpowiedzi na pisma powoda pozwana podniosła , że nigdy nie spotykała się z powodem. Powód wskazał, iż żąda odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności od dnia następnego po upływie terminu wskazanego w wezwaniu do zapłaty z dnia 24.07.2018 r. tj. od dnia 03.08.2018 r.

Pozwana B. W. w odpowiedzi na pozew podniosła , iż okoliczności faktyczne , zarzuty i wnioski dowodowe nie są w pełni uzasadnione. Podniosła, iż dwukrotnie kontaktowała się z adwokatem powoda , wnosząc o przesłanie jej kopii umowy przedwstępnej,, informując , że nigdy się nie spotykała z powodem oraz wnosząc o spotkanie w celu wyjaśnienia sytuacji. Zaprzeczyła istnieniu określonej sytuacji faktycznej i wniosła o oddalenie zarzutu z powodu nieistnienia zobowiązania.

Sąd ustalił co następuje :

Powód D. J. (2) zamieszkuje w B. w Niemczech . W 2017 r. dowiedział się od swojego znajomego R. B., iż pozwana B. W. zamierza sprzedać nieruchomość lokalową (mieszkanie) położone przy ul. (...) w K. , dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze Kw (...) w Sądzie Rejonowym w K.. D. J. (1) będąc zainteresowanym kupnem tej nieruchomości upoważnił R. B. do pośredniczenia w zawarciu z pozwaną umowy przedwstępnej sprzedaży na uzgodnionych z pozwaną warunkach , przekazując mu pieniądze w kwocie 35 000 zł celem uiszczenia zaliczki na zakup nieruchomości oraz podpisany przez siebie egzemplarz umowy.

(dowód : zeznania powoda k. 34-35)

W dniu 28 listopada 2017 r. w K. została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości między B. W. a D. J. (2) dotycząca nieruchomości lokalowej (mieszkanie) położonej przy ul. (...) w K. , dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze Kw (...) w Sądzie Rejonowym w K.. D. J. (1) nie był obecny przy zawarciu umowy, w jego imieniu występował R. B.. Zgodnie z umową sprzedająca zobowiązała się sprzedać nieruchomość za cenę 150 000 zł w terminie do dnia 22.02.2018 r. a kupujący zobowiązał się nieruchomość za wskazaną cenę kupić. Jak wynika z §4 umowy kupujący wręczył sprzedającemu kwotę 35 000 zł tytułem zadatku , a sprzedający pokwitował odbiór tej kwoty. Kwota ta podlegała zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży nieruchomości . Stosownie do §6 umowy w przypadku nie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie sprzedającego kupujący był uprawniony bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i zażądać od sprzedającego sumy dwukrotnie wyższej niż wręczony zadatek. Umowę przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 28.11.2017 r. wypełniał R. B., który przekazał też pozwanej zadatek w kwocie 35 000 zł. Umowa została podpisana przez D. J. (1) i B. W..

(dowód : umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości k. 8)

Po 3 miesiącach od zawarcia umowy D. J. (1) kontaktował się telefonicznie z B. W. , która potwierdziła, że umowa zostanie zrealizowana. W kolejnych miesiącach po zawarciu umowy przedwstępnej nie udało się powodowi nawiązać kontaktu telefonicznego z pozwaną.

(dowód : zeznania powoda k. 34, zeznania pozwanej w części w jakiej Sąd dał im wiarę k. 34 -35).

W dniu 24 lipca 2018 r. powód wystąpił do pozwanej z wezwaniem do zapłaty kwoty 70 000 zł tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Wezwanie zostało doręczone pozwanej w dniu 26.07.2018 r. Następnie powód w dniu 20 września 2018 r. wystąpił do pozwanej z oświadczeniem o odstąpieniu od umowy przedwstępnej wraz z wezwaniem do zapłaty kwoty 70 000 zł tytułem dwukrotności wpłaconego zadatku.

(dowód : korespondencja k. 10-16).

Sąd zważył co następuje :

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Sąd ustalił stan faktyczny w niniejszej sprawie na podstawie przedłożonych przez powoda dokumentów w tym umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości wraz z załącznikiem (k. 8- 9) oraz korespondencji stron w okresie od lipca 2018 r. do października 2018 r. (korespondencji tej pozwana nie kwestionowała) jak też zeznań powoda nie znajdując podstaw do kwestionowania wiarygodności tych dowodów .

Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanej, w których zaprzeczała, aby zawarła umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości w dniu 28.11.2017 r., w której jako kupujący wskazany był D. J. (1). Pozwana nie kwestionowała przy tym prawdziwości swojego podpisu na przedłożonej przez powoda umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości (k. 8) ani załączniku do tej umowy (k. 9), podając w niejasny sposób, że złożyła podpis na druku niewypełnionej umowy, która miała stanowić egzemplarz umowy zawartej przez nią wcześniej w dniu 31.03.2017 r. z R. B.. Pozwana zaprzeczyła przy tym, aby otrzymała od R. B. kwotę 35 000 zł tytułem zadatku w związku z umową z dnia 28.11.2017 r. Sąd twierdzeniom pozwanej nie dał wiary. Z wiarygodnych zeznań powoda wynika, iż upoważniając R. B. do pośredniczenia w zawarciu przedmiotowej umowy przekazał mu egzemplarz umowy podpisany przez siebie wraz z kwotą 35 000 zł z przeznaczeniem na zadek. Zeznania powoda zasługują na wiarę w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego, są spójne z przedłożonymi przez powoda dowodami - egzemplarzem umowy (k.8) i załącznikiem do niej (k. 9) także podpisanym przez obie strony. W konsekwencji w dacie składania podpisu przez B. W. przedmiotowa umowa była już podpisana przez D. J. (1). Ponadto pozwana podając okoliczności podpisania niewypełnionej według niej umowy sprzedaży nie wyjaśniła w sposób logiczny i przekonujący przyczyny złożenia podpisu także pod załącznikiem do umowy (k.9). Wskazać przy tym należy, iż zarówno umowa z dnia 28.11.2017 r. (k. 8) i załącznik do niej (k. 9) różni się w szacie graficznej i w treści od przedłożonej przez pozwaną umowy z dnia 31.03.2017 r. (k. 32- 33) zawartej z R. B. oraz załącznika do niej (k. 33v). Dowodem zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 28.11.2017 r. w tym także dowodem pokwitowania przyjęcia przez pozwaną kwoty zadatku w wysokości 35 000 zł jest przedłożony przez powoda dokument zawierający treść tej umowy (k. 8) podpisany przez obie strony. Złożenie przez strony umowy własnoręcznego podpisu pod treścią umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 28.11.2017 r. jest dowodem na złożenie przez nie oświadczeń woli o treści zawartej w tej umowie w tym oświadczenia o przyjęciu przez pozwaną zadatku w kwocie 35 000 zł.

Zgodnie z treścią art. 394§ 1 kpc 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 zadek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Stosownie do treści 394§ 3 kpc 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 umowie z dnia 28.11.2017 r. zawartej przez strony brak jest odmiennych zastrzeżeń umownych, które by określały inny skutek zadatku wręczonego w chwili zawarcia umowy niż określają to przywołane przepisy.

Przepis art. 394§3 kc określa sytuacje zniweczenia działania zadatku określa. Uprawnienie do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku, względnie żądania zapłaty sumy dwukrotnie wyższej, nie powstaje, jeżeli niewykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności a także gdy niewykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które obie strony ponoszą odpowiedzialność. W takim wypadku zadatek wręczony przy zawarciu umowy (przedwstępnej) powinien być zwrócony. Pojęcie okoliczności, za które strona ponosi lub nie ponosi odpowiedzialność, należy wyklądać przy uwzględnieniu ogólnych zasad odpowiedzialności kontraktowej zawartych w przepisie art. 471 KC i następnych. Biorąc pod uwagę treść przepisu art. 472 KC uznać trzeba, że odpowiedzialność stron oparta jest na zasadzie winy, a tym samym byłyby one odpowiedzialne za niewykonanie zobowiązania, gdyby zaniechanie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży wynikałoby z okoliczności przez nie zwinionych.

W niniejszej sprawie brak jest podstaw do uznania, że niewykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności zwinionych przez pozwaną. Wskazać należy, iż strony umowy określając termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 22.02.2018 r. jednocześnie nie skonkretyzowały w jaki sposób uzgodnią zawarcie tej umowy. Powód nie wykazał, aby skutecznie wezwał pozwaną do wykonania umowy. Jak wynika z zeznań powoda podejmował on próby kontaktu telefonicznego z pozwaną i poza jednym przypadkiem, gdy pozwana odebrała telefon i potwierdziła, że wszystko jest w porządku, próby te były bezskuteczne. Jednocześnie z wiarygodnych w tej części zeznań pozwanej

wynika, iż oddzwaniała ona na numer telefonu R. B. , jednak nie udawało się nawiązać z nim kontaktu. Pozwana nie miała możliwości bezpośredniego kontaktu z powodem. W tej sytuacji brak jest podstaw do uznania, iż niewykonanie zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 28.11.2017 r. jest następstwem okoliczności zawinionych przez pozwaną. W niniejszej sprawie niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

W tej sytuacji powodowi nie przysługuje uprawnienie do żądania zwrotu podwójnej wysokości zadatku. Stosownie do treści art. 394§3 kpc pozwana powinna zwrócić powodowi zadatek w kwocie 35 000 zł.

Wobec powyższego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części co do żądania zasądzenia kwoty 35 000 złotych odpowiadającego wysokości wręczonego pozwanej zadatku podlegającego zwrotowi stosownie do treści art. 394§3 kc. W pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

Rozstrzygając w przedmiocie żądania pozwu co do zasądzenia odsetek od zasądzonej na rzecz powoda należności Sąd miał na uwadze , iż powód nie wykazał daty doręczenia pozwanej pisma z dnia 20.09.2018 r. , wobec czego odsetki ustawowe za opóźnienie należało zasądzić od dnia wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie. W pozostałej części żądanie zasądzenia odsetek Sąd oddalił jako nieuzasadnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł stosownie do treści art. 100 kpc stosunkowo je rozdzielając. Koszty procesu poniesione przez powoda wynoszą 8 900 zł (w tym 3 500 zł tytułem opłaty od pozwu , 5 400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego), powód przegrał proces w 50 % , wobec czego pozwana zobowiązana jest do zwrotu powodowi kwoty 4 450 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.