

Sygnatura akt V C 42/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 12 stycznia 2021 r.

Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu V Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marta Ścisła

Protokolant: st. prot. sąd Joanna Flajszer

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2020 r., w P.

na rozprawie sprawy z powództwa P. J.

przeciwko C. W.

- o zapłatę

oddala powództwo

sędzia Marta Ścisła

UZASADNIENIE

P. J. pozwem z dnia 19 października 2018 r. wniósł o zasądzenie od pozwanego C. W. na rzecz powoda kwoty 5.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 sierpnia 2018 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że w dniu 27 lipca 2018 r. zawarł z pozwanym umowę rezerwacyjną lokalu mieszkalnego. W dniu 30 lipca 2018 r. powód wpłacił zaliczkę 5.000 zł na podstawie § 4 umowy. Do umowy sprzedaży miało dojść do dnia 13 sierpnia 2018 r. Do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło. W dniu 14 sierpnia 2018 r. powód odstąpił od umowy rezerwacyjnej i zażądał od pozwanego zwrotu zaliczki w terminie 7 dni od odbioru pisma o odstąpieniu. Pozwany nie zwrócił zaliczki.

W dniu 26 października 2018 r. referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym orzekając zgodnie z roszczeniem zawartym w pozwie.

W ustawowym terminie pozwany wniósł sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty. Pozwany przyznał, że zawarł z powodem umowę rezerwacyjną i wpłacił on kaucję w kwocie 5.000 zł tytułem zabezpieczenia roszczeń sprzedającego związanych ze wstrzymaniem sprzedaży nieruchomości. Pozwany wskazał, że powód nie przystąpił do umowy przedwstępnej sprzedaży do dnia 13 sierpnia 2018 r. i kaucja uległa przepadkowi na rzecz pozwanego (§ 5 umowy).

W piśmie procesowym z dnia 15 października 2020 r. pozwany podniósł, że zgodnie z umową rezerwacyjną wstrzymał się z oferowaniem lokalu do sprzedaży w okresie od dnia 27 lipca 2018 r. do dnia 13 sierpnia 2018 r. Pozwany dodał, że w dniu 31 lipca 2018 r. wystąpił do zarządcy nieruchomości z wnioskiem o wstawienie zaświadczenia o braku zadłużenia lokalu, celem sprzedaży (w dniu 3 sierpnia 2018 r. pozwany otrzymał zaświadczenie). W dniu 30 lipca 2018 r. pozwany zwrócił się do Urzędu Miasta i Gminy w S. z wnioskiem o wydanie zaświadczenia dotyczącego zameldowania, celem sprzedaży lokalu. Pozwany podniósł, że powód w piśmie z dnia 14 sierpnia 2018 r. nie wskazał żadnej przyczyny rozwiązania oraz powodu odstąpienia od umowy rezerwacyjnej, co w ocenie pozwanego również wskazuje, iż pozwany spełnił wszystkie zobowiązania zawartej umowy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 lipca 2018 r. strony zawarły umowę rezerwacyjną, w której kupujący – P. J. i sprzedający – pozwany C. W. oświadczyli, że są zainteresowani zawarciem umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) na Osiedlu (...) w S.. Sprzedający zobowiązał się nie oferować do sprzedaży podmiotom innym niż kupujący lokalu. Strony ustaliły cenę sprzedaży lokalu na 280.000 zł, a powód zobowiązał się zawrzeć z pozwanym przedwstępną umowę sprzedaży lokalu lub umowę sprzedaży lokalu w terminie najpóźniej do dnia 13 sierpnia 2018 r.

Powód w dniu 30 lipca 2018 r. wpłacił „kaucję” w wysokości 5.000 zł tytułem zabezpieczenia roszczeń pozwanego związanych ze wstrzymaniem się od zakupu lokalu. Zgodnie z § 5 umowy kwota kaucji podlegała przepadkowi na rzecz pozwanego tytułem odszkodowania za wstrzymanie sprzedaży lokalu, jeśli powód nie przystąpi do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu lub umowy sprzedaży lokalu z własnej winy.

Dowód: bezsporne, umowa z dnia 27 lipca 2018 r. (k.7-9,27-29), potwierdzenie wpłaty kaucji (k.10)

W dniu 30 lipca 2018 r. pozwany zwrócił się do Urzędu Miasta i Gminy w S. z wnioskiem o wydanie zaświadczenia dotyczącego zameldowania, celem sprzedaży lokalu.

W dniu 31 lipca 2018 r. pozwany wystąpił do zarządcy nieruchomości z wnioskiem o wstawienie zaświadczenia o braku zadłużenia lokalu, celem sprzedaży (w dniu 3 sierpnia 2018 r. pozwany otrzymał zaświadczenie).

Dowód: dokumentacja potwierdzająca złożenie wniosków (k.62-66)

Pismem z dnia 14 sierpnia 2018 r. powód poinformował pozwanego o odstąpieniu od umowy rezerwacyjnej z dnia 27 lipca 2018 r. i wezwał pozwanego do zwrotu kaucji w wysokości 5.000 zł.

Dowód: pismo powoda z dnia 14 sierpnia 2018 r. (k.11)

W dniu 21 września 2018 r. powód wystosował do pozwanego wezwanie do zapłaty kwoty 5.000 zł.

Dowód: wezwanie do zapłaty (k.12-17)

Powód twierdził, że przyczyną dla której odstąpił od umowy rezerwacyjnej było nieprzedstawienie przez pozwanego numeru księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu, w związku z czym nie znany był mu jej stan prawny i nie mógł przystąpić do umowy.

Pozwany zaprzeczył, aby powód domagał się od niego podania numeru księgi wieczystej przedmiotowego lokalu.

Dowód: zeznania powoda P. J. (k.53), zeznania pozwanego C. W. (k.53v)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie okoliczności bezspornych między stronami, wskazanych dokumentów oraz zeznań stron postępowania.

Wiarygodność dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy nie budziła wątpliwości Sądu, również strony nie podnosiły żadnych zarzutów w tej kwestii. Kserokopie Sąd potraktował jako świadczące o istnieniu dokumentów źródłowych o tożsamej treści.

Przesłuchane w sprawie strony przedstawiły swoje stanowiska w sprawie, zaprezentowane wcześniej w złożonych pismach procesowych.

Nie znalazły potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym zeznania powoda, odnośnie faktu, iż domagał się od pozwanego dodatkowych informacji związanych z ustaleniem stanu prawnego nieruchomości, iż kontaktował się z nim poprzez nieustaloną osobę – pośrednika w obrocie nieruchomościami, jak również co do tego, że pozwany domagał się od niego innych – poza kaucją kwot, których brak wpłaty spowodował, że nawet umowa przedwstępna nie została przez strony podpisana. Twierdzenia te musiały więc zostać przez strony uznane za gołosłowne.

W odniesieniu natomiast do zeznań pozwanego stwierdzić należy, iż znalazły one w pełni potwierdzenie w zgromadzonych dowodach. Pozwany przedstawił dokumenty świadczące o tym, iż był gotów do zawarcia umowy zobowiązującej do sprzedaży nieruchomości.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że w procesie cywilnym obowiązuje pełna zasada kontradyktoryjności. Oznacza to, że Sąd nie ma obowiązku zarządzania dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Sąd nie jest też zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Innymi słowy Sąd nie ma obowiązku wyręczenia stron procesu w poszukiwaniu dowodów na potwierdzenie ich stanowisk procesowych i opiera się na materiale dowodowym zaprezentowanym przez strony postępowania. Strona, która nie podejmuje inicjatywy dowodowej, musi liczyć się z negatywnymi skutkami takiego postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Spór w sprawie ogniskował się wokół kwestii ustalenia przyczyn, dla jakich strony nie zrealizowały postanowień umowy rezerwacyjnej i związanej z nią kwestii rozliczenia wpłaconej przez powoda kaucji 5.000 zł. Kwota ta, zgodnie z ustaleniami stron, zabezpieczała roszczenia pozwanego o naprawienie szkody, związanej z nieoferowaniem do sprzedaży jego nieruchomości innym – poza powodem osobom, w sytuacji gdy powód nie przystąpi do umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu (strony w umowie określiły, że powód zobowiązuje się zawrzeć umowę przedwstępną do dnia 13 sierpnia 2018 r.). Strony zgodnie ustaliły, że w takim wypadku, pozwany będzie uprawniony do zatrzymania w/w kwoty.

Strona powodowa wskazywała, że przyczyną rezygnacji z zawarcia umowy przedwstępnej był brak podania przez pozwanego nr księgi wieczystej lokalu, a strona pozwana podnosiła, że to kwestie związane z uzyskaniem przez powoda kredytu na zakup lokalu były przyczyną rezygnacji powoda z zawarcia umowy przedwstępnej, a powód nigdy nie żądał padania nr księgi wieczystej lokalu.

Bezspornym w sprawie pozostaje fakt zawarcia przez strony umowy rezerwacyjnej, którą należy określić jako umowę nienazwaną. W wyniku realizacji umowy strony miały zawrzeć do określonego dnia umowę przedwstępną lub umowę sprzedaży lokalu, którego właścicielem był pozwany. W umowie powód zobowiązał się do zawarcia umowy przedwstępnej lokalu i wpłacił kwotę 5.000 zł. W umowie strony określiły, że kwota ta, ma zabezpieczyć roszczenie pozwanego o naprawienie szkody związanej ze wstrzymaniem się ze sprzedażą nieruchomości i zostanie zatrzymana przez pozwanego, jeśli powód z własnej winy, nie przystąpi do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lub umowy sprzedaży. Z drugiej zaś strony, w razie odstąpienia od umowy rezerwacyjnej, umowy przedwstępnej (...) przez pozwanego, strony przewidziały obowiązek zapłaty podwójnej wysokości w/w kwoty na rzecz powoda. W ocenie Sądu, konstrukcja zastosowana przez strony, odpowiada ustawowej regulacji zadatku (art. 394 kc)

Nie ma wątpliwości co do tego, że powód nie przystąpił do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży, a nie wykazał w toku postępowania, iż nastąpiło to z przyczyn leżących po stronie pozwanego. Powód nie wykazał, aby żądał od pozwanego danych księgi wieczystej nieruchomości, a pozwany zaprzeczał aby powód takie żądania formułował. Strona pozwana przedstawiła natomiast dokumenty świadczące o tym, że w okresie obowiązywania umowy rezerwacyjnej wykazywała zamiar zawarcia umowy przedwstępnej. Starania o wydanie tych dokumentów należy ocenić jako emanację woli pozwanego zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży z powodem – umowa rezerwacyjna wykluczała zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży lub umowy sprzedaży lokalu z innym podmiotem niż powód. Ostatecznie zaś, nie zostało wykazane, by pozwany nie wykonał swojego zobowiązania, tj. oferował nieruchomość innym, poza powodem osobom.

Przesłuchany w sprawie powód podniósł jeszcze kwestię żądanej przez pozwanego dopłaty do wpłaconej kwoty wysokości 25.000 zł, ale także ta kwestia nie została wykazana przez powoda żadnym dowodem, a pozwany zaprzeczał aby żądał dodatkowych 25.000 zł.

Powód zobowiązał się do zawarcia umowy przedwstępnej do dnia 13 sierpnia 2018 r. i swego zobowiązania nie wykonał. Złożone przez niego oświadczenie o odstąpieniu od umowy rezerwacyjnej z dnia 14 sierpnia 2018 r. jako złożone po ustalonym przez strony terminie do zawarcia umowy zobowiązującej, lub umowy sprzedaży nieruchomości, nie miało już wpływu na ocenę, zasadności roszczenia powoda. Skoro powód wpłacił 5.000 zł jako zadek i sam nie wykonał swojego zobowiązania, to jego żądanie zwrotu w/w kwoty należy ocenić jako niezasadne. Pozwany miał prawo zatrzymać wpłacony zadek.

Sąd oddalił zatem powództwo.

Strona powodowa przegrała proces, co zgodnie z zasadą wyrażoną w art.98 § 1 k.p.c. skutkuje ponoszeniem przez nią kosztów procesu w całości. Sąd nie orzekł o kosztach sądowych w wyroku. Art. 108 k.p.c. nakazujący Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji umieszczony został w dziale I tytule V k.p.c. zatytułowanym „zwrot kosztów procesu”, co oznacza że obowiązek orzekania o kosztach dotyczy sytuacji, w której zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia o zwrocie kosztów, co w przedmiotowej sprawie w odniesieniu do kosztów sądowych nie miało miejsca.

sędzia Marta Ścisła