

Sygn. akt I C 61/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia SR Wioletta Sychniak

Protokolant: sekr. sąd. Paulina Jandula

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2020 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa A. G.

przeciwko M. R.

o zapłatę

zasądza od M. R. na rzecz A. G. kwotę 10 000 (dziesięć tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 9 marca 2020 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 2317 (dwa tysiące trzysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. I C 61/20**

## UZASADNIENIE

W pozwie złożonym 13 grudnia 2019 roku A. G. wniosła o zasądzenie od M. R. kwoty 10 000 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych.

W uzasadnieniu Powódka wskazała, że dochodzona pozwem kwota stanowi należność z tytułu nie zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, zgodnie z umową przedwstępną sprzedaży z dnia 22 czerwca 2019 roku. Pozwany nie stawił się u notariusza celem zawarcia umowy przyrzeczonej, wobec czego Powódce przysługuje roszczenie o zapłatę przez niego dwukrotności uiszczonego zadatku. **/pozew k. 4-8/**

W odpowiedzi na pozew M. R. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Pozwany podkreślił, że jego celem była sprzedaż Powódce mieszkania za kwotę 185 000 złotych. Podczas umawiania terminu podpisania umowy notarialnej poprosił o wpłatę zaliczki w wysokości 90 000 złotych. Powódka nie przystała na te warunki, dlatego nie doszło do podpisania umówionej umowy. Pozwany podniósł, że to nie on odmawiał spełnienia warunków, na jakich miało się odbyć zawarcie umowy notarialnej. **/odpowiedź na pozew k. 43-44/**

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

M. R. był właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w Ł.. **/bezsporne/**

A. G. zamierzała kupić opisane wyżej mieszkanie od M. R..

W dniu 22 czerwca 2019 roku strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z jej treścią, sprzedający zobowiązał się do sprzedaży nieruchomości lokalowej położonej w Ł., ul. (...), za cenę 185 000 zł, w terminie do 15 sierpnia 2019 roku, a kupująca zobowiązała się do zakupu nieruchomości za wskazaną cenę w powyższym terminie. Wraz z zawarciem umowy przedwstępnej Powódka wręczyła Pozwanemu kwotę 5 000 złotych tytułem zadatku. Zgodnie z § 4 umowy, ta kwota miała być zaliczona na poczet ceny sprzedaży nieruchomości. W przypadku nie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie sprzedającego, kupująca mogła bez wyznaczania dodatkowego terminu odstąpić od umowy i zażądać od sprzedającego sumy dwukrotnie wyższej niż wręczony zadatek. **/bezsporne, umowa przedwstępna - k. 12-13/**

Umowa została sporządzona na drukowanym wzorze przyniesionym przez Powódkę.

Przy podpisywaniu umowy przedwstępnej, Powódka sprawdziła, że mieszkanie jest położone w obszarze (...). Miastu Ł. przysługiwało prawo pierwokupu i dlatego nie było możliwe zawarcie od razu umowy przenoszącej własność. Konieczne było zawarcie umowy warunkowej, a po upływie terminu do wykonania prawa pierwokupu – zawarcie umowy przenoszącej własność lokalu. Podpisując umowę przedwstępną, strony miały tego świadomość, ale nie zmieniły uprzednio przygotowanego wzoru umowy, zgodnie przyjmując, że do 15 sierpnia 2019 roku zawarta zostanie warunkowa umowa sprzedaży.

Pozwany nie wiedział o tym, że mieszkanie jest położone w obszarze (...). Dowiedział się o tym przed podpisaniem umowy przedwstępnej.

**/bezsporne/**

Na początku sierpnia 2019 roku Pozwany zaniósł do notariusza dokumenty niezbędne do zawarcia umowy przyrzeczonej. Wówczas dowiedział się, że praktyka jest taka, że przy podpisywaniu umowy warunkowej kupujący wpłaca około 50 % ceny.

Pozwany zwrócił się do Powódki o wpłatę przy umowie warunkowej sprzedaży kwoty 90 000 złotych. Strony prowadziły negocjacje co do tej kwestii, ale nie osiągnęły porozumienia. Z tego powodu Pozwany nie stawiał się do notariusza w umówionym terminie. **/bezsporne, wydruki wiadomości sms k. 14-23/**

W dniu 14 sierpnia 2019 roku A. G. stawiała się u notariusza P. C.. M. R. do notariusza się nie stawiał. Notariusz sporządził w związku z tym protokół. **/protokół notarialny k. 24/**

W piśmie z 14 listopada 2019 roku Powódka oświadczyła, że z uwagi na nie zawarcie umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie Pozwanego, odstępuje od umowy zawartej 22.06.2019 r. Pozwany otrzymał pismo 25.11.2019 r.

**/pismo k. 25, dowód nadania k. 27, dane ze strony Poczty Polskiej k. 26/**

Pismem z 18 listopada 2019 roku Powódka wezwała Pozwanego do zapłaty kwoty 10 000 złotych tytułem podwójnego zadatku, w związku z nie zawarciem umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie Pozwanego. Zakreśliła 7 – dniowy termin zapłaty. Pozwany otrzymał pismo 25.11.2019 r.

**/wezwanie k. 28-29, potwierdzenie nadania k. 31, dane ze strony Poczty Polskiej k. 30/**

Pozwany po kilku tygodniach od terminu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedał mieszkanie. **/bezsporne /**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o całokształt materiału dowodowego; w oparciu o dowody zaofiarowane przez strony. Podkreślenia wymaga, że okoliczności faktyczne, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, nie były pomiędzy stronami sporne. Strony zgodnie je potwierdziły składając informacyjne wyjaśnienia na rozprawie w dniu 9 września 2020 roku, dlatego nie było konieczne ani przesłuchanie świadka, ani stron (te wnioski dowodowe Powódka ostatecznie cofnęła).

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

W niniejszym postępowaniu Powódka domagała się zapłaty przez Pozwanego kwoty 10 000 zł tytułem podwójnego zadatku z uwagi na nie zawarcie umowy przyrzeczonej z przyczyn, za które odpowiada Pozwany.

Zgodnie z art. 394 § 1 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. Przepis ten znajduje swoje odzwierciedlenie w § 6 i 7 przedmiotowej umowy przedwstępnej, a także stanowi podstawę prawną roszczenia Powódki.

Jeszcze raz należy podkreślić, że okoliczności faktyczne, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, pozostawały pomiędzy stronami niesporne. Mianowicie strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Wprost z zapisów umowy to nie wynika, ale bezspornie chodziło o zawarcie do 15.08.2019 r. warunkowej umowy sprzedaży lokalu. Bezspornie obie strony miały świadomość, że Miastu Ł. przysługuje prawo pierwokupu, dlatego nie było możliwe od razu zawarcie umowy przenoszącej własność. Niewątpliwie Pozwany nie wiedział do czasu zawarcia umowy przedwstępnej, że jego mieszkanie znajduje się na obszarze (...) i, że Miasto ma prawo pierwokupu mieszkania. Pomimo tego podpisał umowę przedwstępną.

W świetle okoliczności wskazanych przez strony, przyczyną nie zawarcia umowy przyrzeczonej było stanowisko pozwanego, który po zawarciu umowy przedwstępnej próbował renegocjować jej warunki. Jedyną przyczyną tej sytuacji był fakt uzyskania informacji od notariusza, że praktyka przy umowach tego rodzaju (a więc warunkowych umowach sprzedaży) jest taka, że kupujący wpłaca część ceny, większą niż zadatek wpłacony przez Powódkę.

Zgodnie z art. 353<sup>1</sup> k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego. Umowa przedwstępna, zawarta pomiędzy stronami, była wiążąca. Fakt, że Pozwany uzyskał wiedzę o tym, że praktyka tego rodzaju sprzedaży jest inna, niż warunki umówione pomiędzy nim i Powódką, nie stanowił uzasadnionej przyczyny odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej. Po żadnej ze stron w dacie zawierania umowy przedwstępnej, nie występowały obiektywne przeszkody, uniemożliwiające przystąpienie do zawarcia umowy przyrzeczonej. Warunki zostały uzgodnione w umowie przedwstępnej i na ich zmianę musiały zgodzić się obie strony. W realiach niniejszej sprawy takiej zgody nie było, a Pozwany nie ma żadnych uzasadnionych powodów, dla których odmówił zawarcia umowy przyrzeczonej.

Podsumowując: okoliczności, na które powołuje się Pozwany nie stanowią przesłanek umożliwiających jego uchylenie się od obowiązku zwrotu na rzecz Powódki zadatku w podwójnej wysokości, zgodnie z § 7 umowy przedwstępnej z 22 czerwca 2019 roku. Do umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie Pozwanego, dlatego powinien on z chwilą odstąpienia od umowy zapłacić na rzecz Powódki zadatek w podwójnej wysokości, tj. 10 000 złotych. Pozwany nie zwrócił zadatku w żadnej części, dlatego powództwo podlega uwzględnieniu w całości.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Powódka wezwała Pozwanego do zapłaty żądanej sumy pismem z dnia 18 listopada 2019 roku. Bezspornie Pozwany otrzymał wezwanie przed wytoczeniem powództwa. Dlatego wniosek Powódki o zasądzenie odsetek od zasądzonej sumy liczonych od dnia doręczenia pozwu (9.03.2020 r. k. 42) podlega uwzględnieniu w całości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., stosując zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Powódka wygrała sprawę w całości, więc należy się jej zwrot całości poniesionych kosztów procesu. W toku postępowania Powódka wydatkowała łącznie kwotę 2317 zł, w tym 500 zł tytułem opłaty od pozwu, 1800 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika w osobie adwokata (na podstawie § 2 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z

dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie – Dz. U. 2015, poz. 1800 ze zm., w brzmieniu obowiązującym na datę wytoczenia powództwa) i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.