

Sygn. akt VIII C 334/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Justyna Stelmach

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa I. W.

przeciwko P. M. (1)

o zapłatę 40.000 złotych

1. zasądza od P. M. (1) na rzecz I. W. kwotę 40.000 (czterdzieści tysięcy) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 23 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od P. M. (1) na rzecz I. W. kwotę 5.617 (pięć tysięcy sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

**Sygn. akt VIII C 334/21**

## UZASADNIENIE

W pozwie złożonym 15 marca 2021 r. I. W. wniosła o zasądzenie od P. M. (1) kwoty 40 000 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 grudnia 2020 roku 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 zwrotu uiszczonego na rzecz pozwanego zadatku w podwójnej wysokości w związku z upływem terminu do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł..

(pozew k. 2-7)

W odpowiedzi na pozew P. M. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwany wskazał, że zgodnie z § 6 ust. 4 umowy z 19.01.2019 r. wszystkie oświadczenia woli stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, zatem dopiero pismem z dnia 10 listopada 2020 r. powódka wezwała pozwanego do przesłania jej kompletu dokumentów niezbędnych do procedowania czynności kredytowych. Pozwany przygotował powódce kompletną dokumentację doręczoną jej drogą mailową, zgodnie z jej wolą i stanowiskiem w dniu 24 listopada

2020 r. Zdaniem pozwanego nie doszło do zawarcia umowy z winy powódki, zatem na podstawie § 6 ust. 3 umowy wpłacony przez powódkę zadatek przepadł na rzecz pozwanego.

Nadto pozwany nadmienił, iż lokalu przygotowywanym dla powódki, w trakcie prac, stwierdzono w lokalu liczne zmiany budowlane oraz prace adaptacyjne, które nie zostały wykonane przez żadnego z podwykonawców oraz projektantów pozwanego i nie zostały przez pozwanego zaakceptowane. Wewnętrzne wyjaśnienia w przedsiębiorstwie pozwanego wykazały, iż wszelkie zmiany w lokalu – bez odpowiednich dokumentów, prowadzone były na zlecenie powódki za akceptacją i aprobatą M. W. – ówczesnej głównej księgowej pozwanego, prywatnie siostry powódki.

(odpowiedź na pozew k. 80-98)

Do zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

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

Pozwany P. M. (1) prowadzi działalność gospodarczą po firmą (...). W ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej pozwany zawarł z powódką I. W. w dniu 19 stycznia 2019 r. przedwstępną umowę ustanowienia własności lokalu mieszkalnego oraz sprzedaży prawa własności lokalu mieszkalnego. Przedmiotem umowy było zobowiązanie pozwanego (sprzedawcy) do wybudowania lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. ok. 55,16 m<sup>2</sup>, położonego na II piętrze budynku wielomieszkaniowego wraz pomieszczeniem przynależnym numer 50 o pow. 2,96 m<sup>2</sup> usytuowanym na II piętrze. Budynek (...), w którym znajdować się miał lokal, miał zostać wybudowany w Ł. przy ul. (...) na działce gruntu nr (...) w obrębie W-35 uregulowanej w księdze wieczystej o nr (...). (§ 1 ust. 1 umowy z dnia 19.01.2019 r.).

Strony zobowiązały się do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), wraz pomieszczeniem przynależnym oraz udziałem w częściach wspólnych budynku wybudowanego przez pozwanego na działce o nr (...) uregulowanej w księdze wieczystej o nr (...) w Kancelarii (...) w Ł. przy ul. (...) lok. 3 w terminie do dnia 30 września 2020 roku, z możliwością jednorazowego przedłużenia terminu przez sprzedawcę do 30 listopada 2020 roku za cenę brutto: 343.000 zł tj. 6.218,27 zł brutto za m<sup>2</sup>, a kupująca oświadczyła, że opisany lokal zobowiązuje się kupić za wskazaną cenę (§ 3 umowy z dnia 19.01.2019 r.)

Strony zgodnie ustaliły sposób zapłaty łącznej ceny brutto w ratach:

- a. część ceny lokalu, czyli kwota 20.000 zł tytułem zadatku, która zostanie wpłacona na konto sprzedawcy przez kupującą do dnia 21 stycznia 2019 r., co sprzedający poprzez podpisanie niniejszej umowy oraz przedstawienie potwierdzenia przelewu wpłaty na konto pokwituje,
- b. resztę ceny lokalu, czyli kwot 323.000 zł kupująca zapłaci po podpisaniu aktu notarialnego określonego w § 1. na wskazane konto sprzedawcy. (§ 5 umowy z 19.01.2019 r.)

Stosownie do § 6 umowy z dnia 19.01.2019 r.: w przypadku niedochowania przez kupującą terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, sprzedający ma prawo odstąpić od umowy i otrzymany zadatek zachować. W przypadku niedochowania terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej przez sprzedawcę, kupująca ma prawo odstąpić od umowy i żądać zwrotu kwoty zadatku w podwójnej wysokości. W razie rezygnacji przez kupującą z zawarcia umowy przyrzeczonej przed nadejściem terminu, o którym mowa w § 3 ust. 1, wpłacony zadatek przepada na rzecz sprzedawcy. Wszystkie oświadczenia woli stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 6 ust. 4. umowy). W przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej zadatek ulega zaliczeniu na poczet ceny nabycia lokalu.

Zgodnie z § 8 umowy z dnia 19.01.2019 r. kupująca ma obowiązek dokonania protokólnego odbioru technicznego lokalu oraz przystąpienia do aktu notarialnego, w terminie 14 dni od zawiadomienia przez sprzedawcę. Sprzedawca poinformuje o terminie odbioru lokalu mieszkalnego z 14-dniowym wyprzedzeniem. (ust. 1). Sprzedawca zobowiązuje się do wybudowania lokalu i zawarcia umowy w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie do dnia 30 września 2020 roku, z możliwością jednorazowego przedłużenia terminu przez sprzedawcę do 30 listopada 2020 roku. O

przedłużeniu terminu sprzedawca poinformuje kupującą do dnia 31 lipca 2020 roku wskazując termin przedłużenia (ust. 3).

(umowa przedwstępna z dnia 19.01.2019 r. z załącznikami k. 11-22)

I. W. uiściła P. M. (1) kwotę 20.000 zł tytułem zadatku, z czego została wystawiona faktura.

(okoliczność bezsporna, faktura k. 23)

W dniu 3 czerwca 2020 roku strony zawarły aneks do umowy, gdzie postanowiły, że przedmiotem umowy jest ustanowienie odrębnej własności oraz sprzedaż prawa własności do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w budynku oznaczonym B20 na działce gruntu 345 w obrębie W-35 uregulowanej w księdze wieczystej (...).

(aneks nr (...) do umowy przedwstępnej z załącznikami k. 24- 30)

Pismem z dnia 17 lipca 2020 roku pozwany poinformował powódkę o konieczność przesunięcia terminu podpisania aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności dla lokali mieszkalnych położonych w Ł. przy ul. (...) do dnia 30 listopada 2020 r. w oparciu o § 3 umowy przedwstępnej.

(pismo k. 31)

W sierpniu 2020 r. P. M. (1) zadzwonił do M. W. (byłej głównej księgowej pozwanego i siostry powódki) i powiedział jej, że musi sprzedać mieszkanie przeznaczone dla powódki, ponieważ znalazł kupującą, która zapłaci mu 100.000 zł więcej. P. M. (1) poinformował M. W., iż odda powódce równowartość dwukrotności zadatku. M. W. przekazała te informacje powódce.

(zeznania M. W. – nagranie rozprawy z 1.10.2021 r. od 00:04:26 do 00:19:07 k. 202v.-203, dowód z przesłuchania powódki – nagranie rozprawy z 17.12.2021 r. od 00:10:31 do 00:16:13 k. 244v.)

W dniu 26 sierpnia 2020 roku pozwany zawarł z M. R. (1) przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego, która to umowa obejmowała ustanowienie odrębnej własności oraz sprzedaż prawa własności do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w budynku oznaczonym B20 na działce gruntu 345 w obrębie W-35 uregulowanej w księdze wieczystej (...) za cenę w kwocie 401.604 zł brutto. Umowa ta dotyczyła tego samego lokalu, co lokal przyrzeczony powódce. M. R. (1), zawierając umowę, nie miała informacji, że lokal jest zajęty, była przekonana, że mieszkanie to jest do sprzedaży. Do zawarcia umowy przyrzeczonej między M. R. (2) a pozwanym doszło w dniu 28 stycznia 2021 roku.

(umowa przedwstępna z dnia 26.08.2020 r. k. 210-214, zeznania M. R. (1) nagranie rozprawy z dnia 21.10.2021 r. od 01:17:35 do 01:38:09 k. 205-206, akt notarialny k. 226-238v.)

Pismem z dnia 3 września 2020 roku pozwany zwrócił się do powódki z zapytaniem, czy jest ona nadal zainteresowana nabyciem lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...) zgodnie z umową przedwstępną. W związku z wystąpieniem nadzwyczajnych okoliczności – pandemią wirusa (...)2, zapytanie zostało skierowane do klientów pozwanego celem zweryfikowania aktualnej listy nabywców. W przypadku udzielenia przez powódkę odpowiedzi negatywnej, pozwany zwrócił się z prośbą o wskazanie aktualnego numeru konta rachunku bankowego celem dokonania zwrotu wpłaconego przez powódkę zadatku.

(pismo z 3.09.2020 r. k. 33)

Pismem z dnia 9 września 2020 r. powódka poinformowała pozwanego, iż nie wystąpiły okoliczności wpływające na konieczność rozwiązania z pozwanym umowy. Wskazała też, że nadal jest zainteresowana i zobowiązana wiążącą strony umową.

(pismo z 9.09.2020 r. k. 34)

Pismem z dnia 23 września 2020 r. pozwany reprezentowany przez radcę prawnego K. G. poinformował powódkę, iż stwierdzono w jej lokalu liczne zmiany budowlane oraz prace adaptacyjne, które to prace nie zostały wykonane przez żadnego z podwykonawców pozwanego oraz projektantów i nie zostały przez pozwanego zaakceptowane. W związku z tym pozwany wezwał powódkę do niezwłocznego, najpóźniej w terminie 7 dni, ustosunkowania się na piśmie do pytania, na podstawie czyjej zgody oraz na mocy jakiego dokumentu zostały w lokalu dokonane zmiany bez wiedzy i zgody pozwanego oraz przesłania na adres przedsiębiorstwa pozwanego dokumentacji projektowej w związku z dokonanymi przez powódkę samowolnie zmianami budowlanymi.

(pismo z 23.09.2020 r. k. 35)

W odpowiedzi na to pismo, powódka w dniu 1 października 2020 r. reprezentowana przez adwokata D. F. poinformowała, iż nie miała ona nigdy kluczy do przedmiotowego lokalu i nie jest możliwym by dokonywała ona zmian w nim. Zdaniem powódki poprzednie pismo pozwanego świadczy o tym, że nie kontroluje on prac wykonywanych na władnej nieruchomości, co może budzić wątpliwości, co do jakości ich wykonania. W ocenie powódki, skierowane do niej pismo, jak i poprzednie z 3 września 2020 r. mają na celu wyłącznie doprowadzenie jej do dobrowolnego odstąpienia od realizacji obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej bez wyraźnej przyczyny. Powódka w piśmie tym zażądała ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) oraz przeniesienia na nią jego własności w nieprzekraczalnym terminie do 30 listopada 2020 r. zgodnie z zawartą w dniu 19 stycznia 2019 r. umową przedwstępną i aneksem z dnia 3 czerwca 2020 r.

(pismo z 1.10.2020 r. k. 36-37).

Mailem z dnia 19 października 2020 r. powódka zwróciła się do pozwanego o przesłanie dokumentów: oświadczenie dewelopera (...), pełnomocnictwa dla osób podpisujących w imieniu dewelopera umowę przedwstępną i oświadczenia, prawomocne pozwolenie na budowę, wypis z rejestru gruntów, mapa ewidencyjna lub wyrys z ewidencji gruntów lub fragment mapy zasadniczej lub mapy dla celów projektowych, oświadczenie dewelopera/ wyjaśnienie wzmianek widniejących w księdze wieczystej, decyzji podziałowej/scaleniowej działek w przypadku rozbieżności w oznaczeniu nieruchomości lub numeracji działek. Dokumenty miały być przesłane celem rozpoczęcia procedury kredytowej.

Mailem z 23 października 2020 r. powódka ponowiła prośbę.

Pismem z dnia 10 listopada 2020 r. powódka ponowiła prośbę o przesłanie na podany adres e-mail ww. dokumentów. Pismo to zostało doręczone pozwanemu w dniu 13 listopada 2022 r.

Mailem z dnia 24 listopada 2020 r. (w odpowiedzi na mail z 23 października 2020 r.) pracownik pozwanego – B. W. nadesłał żądane dokumenty.

Mailem z 26 listopada 2020 r. powódka podziękowała za przesłane dokumenty i poprosiła o przesłanie jeszcze pozwolenia na użytkowanie budynku.

(wydruki wiadomości e-mail k. 41-53, pismo z 10 listopada 2020 r. k. 38-39, (...) k. 40)

Od strony pozwanego nikt z powódką nie umawiał się na odbiór techniczny lokalu. Sam odbiór techniczny dokonywany jest w ten sposób, że wysyłane są do klientów maile, że rozpoczynają się odbiory techniczne, klienci dzwonią i umawiają się na odbiory techniczne.

(zeznania M. W. nagranie rozprawy z 1 października 2021 r. od 00:04:26 do 00:38:36 k. 202-203v., dowód z przesłuchania powódki nagranie rozprawy z 17 grudnia 2021 r. od 00:10:31 do 00:31:46 k. 244v.-245v., zeznania A. S. nagranie rozprawy z 1 października 2021 r. od 02:21:50 do 02:41:19 k. 208)

Pozwolenie na użytkowanie budynku przy ul. (...) w Ł. zostało przez pozwanego uzyskane w dniu 17 grudnia 2020 r.

(zaświadczenia k. 153)

Pismem z dnia 8 grudnia 2020 r. powódka oświadczyła pozwanemu, iż odstępuje od umowy przyrzeczonej i wezwała go do zwrotu kwoty zadatku w podwójnej wysokości tj. 40.000 zł w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisma. Powódka m. in. wskazała, że nie otrzymała do dnia 30 listopada 2020 r. wszystkich dokumentów od pozwanego potrzebnych do uzyskania kredytu. Pismo to zostało doręczone pozwanemu w dniu 15 grudnia 2020 r.

(pismo z 8.12.2020 r. k. 54-55, potwierdzenie nadania k. 56, wydruk z e-monitoring k. 57-59)

W odpowiedzi na to pismo, w dniu 18 grudnia 2020 r. pozwany wskazał, iż uznaje przedmiotowe pismo – odstąpienie od umowy za rezygnację kupującego z zawarcia umowy z wyłącznej winy kupującego i wskazał, że wpłacony zadatek przepada na jego rzecz. Pozwany podał, iż powódka otrzymała komplet dokumentów potrzebnych do otrzymania decyzji kredytowej. Nadto, powódka nie dostarczyła deweloperowi dokumentacji zmian, które w ocenie pozwanego, zostały przez powódkę samowolnie wprowadzone w lokalu, czy naraziła pozwanego na poniesienie dodatkowych kosztów związanych z przywróceniem lokalu do stanu pierwotnego.

(pismo z 18.12.2020 r. k. 64-65)

W lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. odkryto zmiany budowlane w lokalu polegające na przesunięciu ścian i przyłączeń wodnokanalizacyjnych, o których nie było śladu w dokumentacji. U pozwanego procedura w zakresie zmian budowlanych w lokalu wygląda tak, że klient zgłasza się do projektanta, przedstawia swoje oczekiwania co do lokalu. Po sporządzeniu projektu klient zgłasza się do biura budowy i wnosi o wycenę zmian lokatorskich, jeśli wycena jest akceptowana, to zmiany są wprowadzane.

(zeznania świadków: A. M. nagranie rozprawy z 1 października 2021 r. od 00:39:30 do 01:16:51 k. 203v.-205, B. W. nagranie rozprawy z 1 października 2021 r. od 01:41:07 do 02:21:55 k. 206-207v., A. S. nagranie rozprawy z 1 października 2021 r. od 02:21:55 do 02:41:19 k. 207v.-208, dowód z przesłuchania pozwanego nagranie rozprawy z 17.12.2021 r. od 00:31:46 do 00:47:48 k. 245v.-246)

Akty notarialne z klientami dotyczące lokali przy ul. (...) w Ł. zaczęły być podpisywane w grudniu 2020 r.

(zeznania świadka B. W. nagranie rozprawy z 1 października 2021 r. od 02:03:10 do 02:21:55k. 207-207v.)

Ustalenia faktyczne zostały ustalone na podstawie ww. dowodów, w szczególności dowodów z dokumentów. Należy mieć na względzie, że większość zeznań świadków i przesłuchanie stron powiela ustalenia poczynione na podstawie dokumentów, jedynie uściśla pewne wydarzenia lub wzbogaca je o nowe okoliczności.

Sąd przy wydawaniu wyroku pominął zeznania świadka B. W., w zakresie, w którym wskazał on, że umowa przedwstępna z M. R. (1) na lokal nr (...) przy ul. (...) została zawarta po odstąpieniu od umowy przez powódkę. Przeczy temu sama treść umowy zawartej w dniu 26 sierpnia 2020 r., kiedy umowa z powódką jeszcze obowiązywała. Dyskwalifikuje to zeznania świadka również w zakresie, w którym wskazał, iż nie zdarzało się, aby na jeden lokal były zawierane dwie umowy.

Nadto, Sąd pominął depozycje pozwanego w zakresie, w jakim wskazał on, iż pozwolenie z (...) otrzymał w listopadzie, przeczy temu sama treść zaświadczenia z 17 grudnia 2020 r. k. 153. Przyjęcie, iż pozwany pismo to otrzymał w listopadzie, świadczyłoby o antydatowaniu tego pisma, co jest zupełnie nieprawdopodobne. Sąd dał wiarę treści zaświadczenia z dnia 17 grudnia 2020 r., zwłaszcza, że fakt rozpoczęcia zawierania umów w formie aktów notarialnych w grudniu 2020 r. zdaje się potwierdzać tę okoliczność.

Ostatecznie Sąd uznał, iż fakt dokonania zmian w lokalu nr (...) bez wiedzy i zgody pozwanego za nieudowodniony. Na rozprawie w dniu 17 grudnia 2021 r. pozwany sam przyznał, iż w lokalu zostały wykonane zmiany z uwagi na fakt, iż siostra powódki pracowała u pozwanego (nagranie 00:36:00 k. 245v.). Takie depozycje pozwanego rzutują również na interpretację jego pism kierowanych do powódki z dnia 23.09.2020 r. (k. 35) i z dnia 18.12.2020 r. (k. 64). Przede

wszystkim czynią one zarzuty dotyczące wprowadzenia zmian w lokalu bezprzedmiotowymi i niewiarygodnymi, skoro pozwany nie tylko wiedział o tych zmianach, ale również wyrażał na nie zgodę.

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

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

W niniejszym postępowaniu powódka domagała się zapłaty przez pozwanego kwoty 40.000 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. przedmiotowej umowy przedwstępnej (k. 14), a także stanowi podstawę prawną roszczenia powódki.

Należy wskazać, iż większość okoliczności faktycznych, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, są pomiędzy stronami niesporne. Mianowicie strony zawarły umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu i przemiana własności tego lokalu, która miała być zawarta (po przedłużeniu) do dnia 30 listopada 2020 r. Bezsporne jest również to, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Między stronami sporne zaś było to z czyjej przyczyny doszło do niewykonania tj. nieprzystąpienia do umowy przyrzeczonej, przy czym powódka twierdziła, iż odpowiedzialny za niezawarcie umowy przyrzeczonej był pozwany z uwagi na sprzedaż lokalu innemu klientowi za wyższą cenę oraz z uwagi na opóźnienie w dostarczeniu dokumentów potrzebnych do zawarcia umowy kredytowej, zaś pozwany twierdził, że czekał na zawarcie umowy przyrzeczonej, nadto w lokalu odkryto zmiany budowlane i adaptacyjne wykonane bez jego wiedzy i zgody.

Zdaniem Sądu niezawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło z przyczyn (winy) leżących po stronie pozwanej. Należy wskazać, iż umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 30 listopada 2020 r., w umowie i aneksie wprost przewidziano, iż umowa ta ma być zawarta u konkretnego notariusza – A. N., a nawet przewidziano procedurę dotyczącą zawierania umowy przyrzeczonej – inicjowaną przez sprzedawcę (pozwanego). Tj. zgodnie z § 8 ust. 1 umowy przedwstępnej z 19.01.2019 r. kupująca ma obowiązek dokonania protokółarnego **odbioru technicznego lokalu oraz przystąpienia do aktu notarialnego, w terminie 14 dni od zawiadomienia przez sprzedawcę**. Sprzedawca poinformuje o terminie odbioru lokalu mieszkalnego z 14-dniowym wyprzedzeniem. (ust. 1). Zatem procedura ta przewidywała podjęcie inicjatywy przez pozwanego, bowiem to on miał doręczyć powódce najpierw zawiadomienie o możliwości przystąpienia do protokółarnego odbioru technicznego lokalu oraz przystąpienia do aktu notarialnego. Zawiadomienie o terminie odbioru technicznego warunkowało przystąpienie do aktu notarialnego. Nadto z porównania tego postanowienia do § 3 wskazanej umowy wynika wniosek, iż ostatecznym terminem do zawiadomienia o terminie odbioru technicznego w niniejszym przypadku był dzień 16 listopada 2020 r. (14 dni przed 30 listopada 2020 r.). Należy wskazać, iż pozwany nie udowodnił wbrew ciężarowi dowodu (art. 6 k.c.), iż zawiadomił powódkę o odbiorze technicznym ani o możliwości przystąpienia do umowy przyrzeczonej, zaś był to obowiązek pozwanego. Zatem nieuprawnione są twierdzenia P. M. wywodzone w odpowiedzi na pozew, iż czekał on na zawarcie przez powódkę umowy, bowiem sama umowa wymagała podjęcia aktywności od pozwanego, a nie powódki. Nadto, należy wskazać, iż uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu dopiero w dniu 17.12.2020 r. również powodowało, iż dochowanie terminu 30 listopada 2020 r. na przeniesienie lokalu nie było możliwe.

Z całokształtu materiału dowodowego wyłaniają się dalej idące wnioski, mianowicie takie, że od sierpnia 2020 r. pozwany nie był zainteresowany zawarciem umowy przyrzeczonej z I. W.. Po pierwsze, w dniu 28 sierpnia 2020 r. (kiedy jeszcze obowiązywała umowa przedwstępna z powódką), pozwany zawarł umowę przedwstępną na lokal nr (...) przy ul. (...) w Ł. z M. R. (1). Cena przedstawiona w tej umowie była wyższa **aż o 58.604 zł** w stosunku do ceny wskazanej w umowie zawieranej z pozwaną (401.604 zł – 343.000 zł). Następnie, do powódki rozpoczęto wysyłanie pism. Najpierw w dniu 3.09.2020 r. zapytano powódkę, czy nadal jest zainteresowana kupnem lokalu. Powódka w dniu 9.09.2020 r. odpowiedziała, że nadal jest zainteresowana lokalem (a nawet zobowiązana). Następnie

pismem z dnia 23 września 2020 r. – w nawiązaniu do pisma z 9 września 2020 r. (k. 35) pozwany przez zawodowego pełnomocnika poinformował powódkę o licznych zmianach budowlanych oraz pracach adaptacyjnych wykonywanych bez wiedzy i zgody P. M. (1). Jak okazało się na rozprawie w dniu 17 grudnia 2021 r. taka wiedza i zgoda jednak była (przyznał to sam pozwany). Oba pisma zostały już sporządzone i wysłane po zawarciu umowy przedwstępnej z M. R. (1). Następnie powódka zwróciła się do pozwanego z prośbą wysłanie dokumentów potrzebnych do rozpoczęcia kredytowania powódki. Pierwszy mail w tej sprawie został wysłany 19 października 2020 r., następnie prośba została ponowiona 23 października 2020 r. Następnie pismem z dnia 10 listopada 2020 r. doręczonym pozwanemu w dniu 13 listopada 2020 r. kolejny raz ponowiono prośbę. Dokumenty zostały przysłane powódce dopiero w dniu 24.11.2020 r. po miesiącu i 5 dniach od pierwszego maila. Ma rację pozwany, że nie można mu stawiać zarzutu, że nie doręczył pozwolenia na użytkowanie obiektu, bo powódka dopiero w dniu 26 listopada 2020 r. się o to pozwolenie zwróciła, tak samo nie można pozwanemu czynić zarzutu, iż dokumenty zostały wysłane mailowo, skoro sama taką formę oczekiwała. Ale zarzut znacznego opóźnienia w nadesłaniu tych dokumentów czynić należy. Pozwany jest profesjonalistą w obrocie nieruchomościami, prowadzi działalność deweloperską i nie jest usprawiedliwieniem dla pozwanego, iż jego pracownik B. W. był wtedy sam w dziale sprzedaży. Zadaniem pozwanego jako pracodawcy i przedsiębiorcy jest takie organizowanie pracy, aby zapewnić płynność w komunikacji z klientami, a także prawidłowe działanie przedsiębiorstwa, zwłaszcza mając na względzie, zbliżające się terminy zawierania umów przyrzeczonych (tutaj 30 listopada 2020 r.). W dobie komunikacji elektronicznej, należy oczekiwać od pozwanego, iż on lub jego pracownicy będą odpowiadać na maile niezwłocznie. Zdaniem Sądu takie dokumenty winny być powódce nadesłane najpóźniej w ciągu tygodnia od dnia otrzymania pierwszego maila tj. do dnia 26 października 2021 r. Tymczasem dokumenty zostały nadesłane 24 listopada 2020 r., czyli na 6 dni przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Biorąc pod uwagę procedury kredytowe, konieczność oceny zdolności kredytowej (co jak wynika z wiedzy powszechnej i doświadczenia życiowego mogą zająć nawet do 2 miesięcy) należy wskazać, iż 6 dni na zapewnienie kredytowania jest niewystarczające. Gdyby pozwany doręczył powódce (nawet elektronicznie) dokumenty do dnia 26 października 2021 r., to już na powódce spoczywałaby pełna odpowiedzialność za sprawne i szybkie przeprowadzenie procedury kredytowej. Jednak w niniejszej sprawie tak się nie stało.

Co więcej, nie można uznać, iż powódka winna była zwracać się o dokumenty związane z kredytowaniem w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Sąd nie podziela poglądu pozwanego jakoby taki obowiązek wynikał z § 6 ust. 4 umowy przedwstępnej. Należy wskazać, iż zastrzeżono w nim, iż wszystkie oświadczenia woli stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. W ocenie Sądu prośby o dostarczenie dokumentów nie można kwalifikować jako oświadczenie woli. Zgodnie z legalną definicją zawartą w art. 60 k.c., **oświadczeniem woli** jest każde zachowanie się osoby, ujawniające jej wolę w sposób dostateczny, podjęte w celu wywołania skutku prawnego w postaci powstania, zmiany lub ustania stosunku cywilnoprawnego. Na gruncie omawianego przepisu wyróżniono pojęcie oświadczenia woli w znaczeniu funkcjonalnym, obejmującego zachowanie osoby dokonującej czynności prawnej od oświadczenia woli w znaczeniu przedmiotowym, które odnosi się do rezultatu tego zachowania, przyjmującego postać znaku będącego nośnikiem określonych treści wyrażanych przez osobę składającą oświadczenie woli. Analizując zagadnienie od strony funkcjonalnej, oświadczenie woli należy pojmować jako zewnętrzny przejaw wewnętrznej decyzji człowieka wywołania określonych skutków prawnych. W świetle art. 60 k.c., przy uwzględnieniu treści art. 56 k.c., oświadczenie woli można również określić jako zachowanie podmiotu prawa cywilnego, z którego wynika – w kontekście towarzyszących mu okoliczności, zasad współżycia społecznego oraz ustalonych zwyczajów – wola (zamiar) dokonania określonej czynności prawnej. Ocena, czy w danym przypadku dochodzi do oświadczenia woli, zależy zarówno od tego, czy wola zostaje wyrażona, ale także od tego, czy dany podmiot (jego organ) ma świadomość i chce, by to, co oświadcza, było traktowane jako jego oświadczenie woli, mające wywoływać określone skutki w sferze stosunków cywilnoprawnych (tak A. Janas w Komentarzu do art. 60 Kodeksy Cywilnego pod red. M. Frasa i M. Habdas, teza 3, WKP 2018, Legalis).

Mając to na względzie należy wskazać, iż powódka prośbą o przesłanie dokumentów nie zmierzała do wywołania skutków prawnych, a zwłaszcza w stosunku między nią a pozwanym, a tylko w takim stosunku można by wymagać formy pisemnej. Nadto, umiejscowienie § 6 ust. 4 wśród przepisów dotyczących zwrotu i zatrzymania zadatku, wskazuje, iż oświadczenia woli właśnie w tym zakresie muszą być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Zdaniem Sądu prośba o przesłanie dokumentów powódki i zaniechanie w tym zakresie pozwanego należy oceniać jako naruszenie zasady współdziałania obu stron przy wykonywaniu zobowiązania wynikającej z art. 354 k.c. Jednocześnie nie sposób zauważyć, iż pozwany sam nie zachowywał się zgodnie ze swoją interpretacją § 6 ust. 4, bowiem procedura zawiadomienia o odbiorze technicznym lokalu, wg zeznań A. S., wyglądała tak, że klienci o odbiorze technicznym byli zawiadamiani mailowo (k. 208), klienci potem dzwonią i umawiają się.

Podsumowując, całokształt okoliczności (m. in. zaniechania pozwanego) świadczy o tym, iż nie zmierzał on do zawarcia umowy przyrzeczonej w wyniku wykonania umowy przedwstępnej z dnia 19 stycznia 2019 r. i brak przystąpienia do umowy wynika z zawinionych przyczyn leżących po stronie pozwanego. Nie dotrzymał on procedury wynikającej z § 8 ust. 1 umowy, nie zawiadomił powódki o odbiorze lokalu i o możliwości przystąpienia do aktu notarialnego, zawarł drugą umowę przedwstępną na lokal zarezerwowany dla powódki, znacząco opóźnił przesłanie dokumentów potrzebnych powódce do zawarcia umowy kredytowej, wskazywał powódce, iż zmiany w lokalu były dokonywane bez jego wiedzy i zgody, nie uzyskał pozwolenia na użytkowanie budynku w terminie umożliwiającym zawarcie umowy przyrzeczonej do dnia 30 listopada 2020 r.

Mając to na względzie Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 40.000 zł tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. Powódka wezwała pozwanego do zapłaty żądanej sumy pismem z dnia 8 grudnia 2020 r., wyznaczając mu termin 7 dni na zwrot zadatku z podwójnej wysokości. Pismo to zostało doręczone pozwanemu w dniu 15 grudnia 2020 r., zatem termin ten upływał w dniu 22 grudnia 2020 r. Dlatego wniosek powódki o zasądzenie odsetek od zasądzonej sumy liczonych od dnia 23 grudnia 2020 r. 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 5.617 zł, w tym 2.00 zł tytułem opłaty od pozwu, 3.600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika w osobie adwokata (na podstawie § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie - Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 z późn. zm.,) i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Kwota ta powiększona jest o odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty (art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c.).