

Sygn. akt I.Ca 17/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 8 lutego 2018r.**

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski
Sędziowie SO :	Aneta Ineza Sztukowska; Joanna Walczuk
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2018 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **L. K.**

przeciwko **L. L.**

### **o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego L. L. od wyroku Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 8 listopada 2017r. sygn. akt I C 1932/17

1. Oddala apelację.

2. Zasądza od pozwanego L. L. na rzecz powoda Ł. K. kwotę 450 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego przed sądem II-giej instancji.

SSO Cezary Olszewski SSO Aneta Ineza Sztukowska SSO Joanna Walczuk

Sygn. akt: I. Ca. 17/18

## UZASADNIENIE

Powód Ł. K. w pozwie wniesionym przeciwko L. L. domagał się zasądzenia kwoty 2.050,38 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 2.000,00 zł od dnia 01 lutego 2016 r. do dnia zapłaty. Domagał się również zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Nakazem zapłaty z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie sygn. akt II. Nc. 32453/16 Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. uwzględnił żądanie pozwu w całości.

Od orzeczenia powyższego pozwany L. L. w przepisany termin wniósł sprzeciw, zaskarżając je w całości i domagając się oddalenia powództwa oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Jednocześnie podniósł zarzut niewłaściwości miejscowej Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa i wniósł o przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w S..

Postanowieniem z dnia 28 marca 2017 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa stwierdził swoją niewłaściwość i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Suwałkach.

**Wyrokiem z dnia 8 listopada 2018 r. w sprawie o sygn. akt: I. C. 1932/17 Sąd Rejonowy w Suwałkach zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.000,00 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 17 lutego 2016 r. do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałym zakresie, a ponadto zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.017 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.**

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W dniu 24 stycznia 2016 Ł. K. jako kupujący i L. L. jako sprzedający sporządzili pisemne Oświadczenie W. Nabycia (...), zgodnie z którym kupujący zadeklarował wolę nabycia nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) za cenę 580.000,00 zł oraz gotowość podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność tej nieruchomości w terminie do dnia 31 marca 2016 roku oraz zawarcie umowy przedwstępnej do dnia 31 stycznia 2016 roku. Jednocześnie zobowiązał się dokonać w dniu 24 stycznia 2016 roku na rachunek sprzedającego L. L. przelewu kwoty 2.000,00 zł, która to kwota miała stanowić zadatek. Sprzedający L. L. oświadczył, iż deklaruje gotowość podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność przedmiotowej nieruchomości oraz, że wyraża zgodę na powyższe warunki sprzedaży. Strony zgodnie oświadczyły, iż kwota zadatku zostanie zaliczona na poczet ceny transakcyjnej nabycia nieruchomości i zgodnie poddały zadatek skutkom prawnym wynikającym z art. 394 kodeksu postępowania cywilnego. Oświadczenie podpisali Ł. K. i L. L..

W dniu 24 stycznia 2016 r. Ł. K. tytułem zadatku do umowy oświadczenia woli nabycia nieruchomości z dnia 24.01.2016 r. przelał na konto bankowe L. L. kwotę 2.000,00 zł.

W dniu 26 stycznia 2016 r. K. C. z Biura (...) pocztą elektroniczną przesłała L. L. do akceptacji projekt przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej położonej w W. przy ul. (...). W dniu 28 stycznia 2016 roku L. L. zwrócił kwotę 2.000,00 zł przelewem na konto bankowe prowadzone na nazwisko M. K., wskazując w tytule przelewu „zwrot zadatku do umowy oświadczenia woli z dnia 24.01.2016 r.

W dniach od 29 stycznia 2016r. do 1 lutego 2016r. Ł. K. prowadził korespondencję mailową z K. C. z biura (...) odnośnie sfinalizowania transakcji zakupu nieruchomości w W.. W odpowiedzi otrzymał informację, iż sprzedający wypowiedział umowę pośrednictwa z w/w biurem i ostatecznie zrezygnował ze sfinalizowania transakcji. Jako powód rezygnacji podał, iż transakcja sprzedaży mieszkania wiąże się dla niego z dużym ryzykiem. Ryzyko miałoby wynikać, z faktu, że część środków na zakup mieszkania miała pochodzić z kredytu hipotecznego. Do sfinalizowania transakcji w przedmiocie sprzedaży nieruchomości lokalowej położonej w W. przy ul. (...) ostatecznie więc nie doszło.

Pismem z dnia 02 lutego 2016 r. Ł. K. wezwał L. L. do zwrotu pełnej kwoty zadatku w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania. W odpowiedzi na powyższe wezwanie L. L. odmówił wypłaty brakującej kwoty zadatku wskazując, iż wpłaconą przez Ł. K. kwotę 2.000,00 zł zwrócił w całości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że „Oświadczenie woli nabycia nieruchomości” sporządzone przez strony w dniu 24 stycznia 2016 r. było w istocie tak zwaną umową nienazwaną, zawierającą wszystkie niezbędne elementy cechujące przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, a mianowicie: określony został przedmiot sprzedaży, cena, termin podpisania umowy przenoszącej własność oraz przewidziano wpłatę przez kupującego zadatku. Tym samym między powodem a pozwanym doszło do ukształtowania się umownego stosunku obligacyjnego (umowy przedwstępnej). Wręczona pozwanemu przez powoda kwota 2.000,00 zł miała cechy zadatku w rozumieniu przepisu art. 394 § 1 k.c. i zadatek ten miał służyć zabezpieczeniu wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej ze stroną powodową. Jako że pozwany zrezygnował z zawarcia umowy przyrzeczonej, co miało nastąpić do dnia 31 marca 2016 roku bez podania racjonalnych powodów, Sąd Rejonowy uznał, że to z winy pozwanego nie doszło do jej zawarcia. Z tych względów Sąd Rejonowy uznał, że pozwany zobowiązany był do zwrotu powodowi zadatku w podwójnej wysokości, tj. w kwocie 4.000,00 zł. W związku z tym, że zadatek w kwocie 2.000,00 zł pozwany

zwrócił powodowi jeszcze przed procesem, to do zapłaty z tytułu zadatku pozostała jeszcze kwota 2.000,00 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 17 lutego 2016 roku (od daty doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty) do dnia zapłaty. Natomiast roszczenie powoda w zakresie zwrotu poniesionych przez niego kosztów poświadczeń notarialnych dokumentów dołączonych do pozwu (44,28 zł) oraz kosztów wezwania do zapłaty (6,10 zł), w ocenie Sądu I instancji były nieuzasadnione i jako takie podlegały oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych ( Dz. U. z 2015r., poz. 1804 z późn. zm.).

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany L. L. zaskarżając go w zakresie pkt I i III oraz zarzucając mu:

1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisu postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny i naruszający zasady doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania – w myśl tych zasad nie można bowiem uznać, że strony podpisując 24.01.2016 r. oświadczenie woli nabycia nieruchomości zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości w sytuacji, gdy z treści tego oświadczenia wynika, iż umowa przedwstępna miała zostać dopiero zawarta w terminie do 31.01.2016 r., zaś projekt umowy przedwstępnej został przesłany 26.01.2016 r. w załączniku do e-maila K. C.,

2) naruszenie przepisu prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie, tj. art. 394 § 1 k.c. poprzez uznanie roszczenia powoda o zapłatę zadatku w podwójnej wysokości za usprawiedliwione w sytuacji, w której – jak wskazuje się w orzecznictwie i doktrynie – nie można za danie zadatku uważać wręczenia określonej kwoty w toku np. negocjacji, jeśli do zawarcia umowy ostatecznie nie doszło (co miało miejsce w niniejszej sprawie), zaś nie jest zadatkiem cena przedmiotu sprzedaży, zapłacona przed zawarciem umowy, która następnie nie doszła do skutku.

Mając na względzie powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, o ile nie zostanie sporządzony spis kosztów.

W odpowiedzi na apelację, powód Ł. K. wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję według norm przepisanych.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności za całkowicie chybiony należało uznać podniesiony w apelacji zarzut błędnego ustalenia przez Sąd I instancji stanu faktycznego, czyli naruszenia dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. polegającego na dowolnej, a nie swobodnej i sprzecznej z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

W myśl powołanego wyżej przepisu art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych, i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału

dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, iż wbrew twierdzeniom apelującego w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś wszelkie podniesione w tym zakresie zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Przede wszystkim należy zauważyć, że apelujący w żaden sposób nie podważył ustaleń Sądu I instancji co do tego, że strony łączyła umowa, w której szczegółowo określiły jej przedmiot, tj. sprzedaż określonej nieruchomości, cenę oraz termin podpisania umowy przenoszącej własność tej nieruchomości, jak i termin zawarcia umowy przedwstępnej. Jako zabezpieczenie realizacji tego porozumienia strony wyraźnie zastrzegły zadatek ze wszystkimi jego konsekwencjami wynikającymi z art. 394 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie ma znaczenia, czy tzw. „Oświadczenie woli nabycia nieruchomości” należy poczytywać za umowę przedwstępną czy też nie. Ważne jest, że dokument ten stanowi pewnego rodzaju umowę, w której powód i pozwany wyraźnie określili warunki transakcji i skutki niewywiązania się z zobowiązania, do którego miało dojść w przyszłości. Podkreślić przy tym należy, że zastrzeżenie zadatku nie musi wynikać z umowy przedwstępnej. Nie ma przeszkód, aby strony umówiły się o zadatek jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej. Zadatek stanowi bowiem tzw. dodatkowe zastrzeżenie umowne – postanowienie dodatkowe (niebędące koniecznym elementem treści czynności prawnej), które może być dołączane do różnych typów umów zobowiązaniowych i modyfikuje stopień związania stron lub zasady ich odpowiedzialności odszkodowawczej.

Zdaniem Sądu Okręgowego, nie zasługuje również na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 394 § 1 k.c. Zarzut ten nie jest uzasadniony wobec niewątpliwego ustalenia stanu faktycznego poczynionego przez Sąd Rejonowy, a które nie zostało skutecznie zakwestionowane rozpoznawaną apelacją. Jak wskazano powyżej, w umowie z dnia 24 stycznia 2016 r. strony zastrzegły zadatek, który to został uiszczony przez powoda Ł. K. na rzecz pozwanego w kwocie 2.000 zł. Niestety, to pozwany swym działaniem uniemożliwił zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości i tym samym ponosi pełną odpowiedzialność za niesięgnięcie skutku umowy. Pozwany nie wykazał, aby jego zachowanie było usprawiedliwione jakimikolwiek obiektywnymi okolicznościami.

Konkludując, Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy uznał, że pozwany winien zwrócić zadatek powodowi w podwójnej wysokości na podstawie umowy z dnia 24 stycznia 2016 r. i jednocześnie słusznie uznał, że między stronami nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej własność z przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanego.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

Biorąc pod uwagę wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwoty 450 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego obliczonego na podstawie § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1800).

SSO Cezary Olszewski SSO Aneta Ineza Sztukowska SSO Joanna Walczuk