

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Biskupcu I Wydział Cywilny, w składzie:

| | |
|-----------------|---------------------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Katarzyna Wilchowska |
| Protokolant: | stażysta Magdalena Elżbieta Jabłońska |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 września 2017 r. w B.

sprawy z powództwa R. L.

przeciwko C. (...) Towarzystwo (...) z siedzibą w P.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8.000,00 zł (osiem tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 lipca 2016 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.217,00 zł (dwa tysiące dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód R. L. wniósł o zasądzenie od pozwanego C. (...) Towarzystwo (...) z siedzibą w P. kwoty 8.000,00 zł tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 lipca 2016 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, ewentualnie w przypadku złożenia spisu kosztów zgodnie z jego wyliczeniem.

W uzasadnieniu wskazał, że wraz z małżonką jest właścicielem nieruchomości gruntowej o powierzchni 4862 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w miejscowości (...). W dniu 26 listopada 2015 r. zawarł umowę pośrednictwa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z J. M. prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa nieruchomości pod firmą (...). Dokładnie opisał przedmiotową nieruchomość wymienionemu, w tym również powierzchnię działki oraz domu. Po pewnym czasie powód w sieci odnalazł ogłoszenie sprzedaży swojej nieruchomości. Jak się okazało powierzchnia domu została określona na 200 m². Niezwłocznie zwrócił uwagę J. M. na błąd w opisie nieruchomości. Wymieniony stwierdził wówczas, iż błąd ten nie jest istotny, a dzięki temu będzie większe zainteresowanie potencjalnych kupców. W dniu 7 kwietnia 2016 r. pomiędzy R. i T. L. a P. R. i J. R. została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Kupujący na poczet zawarcia umowy wpłacili 8.000,00 zł tytułem zadatku. Treść umowy została przygotowana przez pośrednika nieruchomości J. M.. Powód w celu zapewnienia sobie mieszkania po sprzedaży swojej nieruchomości zawarł umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...) i na poczet umowy wpłacił 2.000,00 zł tytułem zadatku. Do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości powoda nie doszło, ponieważ rzeczoznawca wyceniający nieruchomość na potrzeby kredytu, o który starali się Państwo R., ustalił, że dom ma powierzchnię 130 m². Małżeństwo R. zdecydowali, że nie zawrą umowy sprzedaży i zażądali

zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Strony spotkały się w dniu 5 maja 2016 r. i zgodnie sporządziły dokument zatytułowany „rozwiązanie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym”. Dokument ten został sporządzony celem udokumentowania żądania strony kupującej i zobowiązania strony sprzedającej do zwrotu dwukrotności zadatku, a nadto dokument ten miał na celu zabezpieczenie obu stron przed dalszymi roszczeniami. Co istotne J. M. doradzał powodowi zwrot zadatku w podwójnej wysokości na rzecz Państwa R.. Powód niezwłocznie zwrócił kwotę 16.000,00 zł na rzecz kupujących. W związku z brakiem sprzedaży swojej nieruchomości powód nie miał środków finansowych na zakup lokalu mieszkalnego, co spowodowało utratę przez niego wpłaconego zadatku w kwocie 2.000,00 zł na poczet zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu. Powód niezwłocznie zgłosił J. M. roszczenie o zapłatę 10.000,00 zł tytułem odszkodowania za poniesione szkody. Wymieniony poinformował go, iż posiada umowę obowiązkowego ubezpieczenia OC zawartą z pozwaną i udostępnił mu nr polisy. W związku z tym powód w dniu 20 czerwca zgłosił roszczenie pozwanej. Pozwana przyznała powodowi odszkodowanie w kwocie 2.000,00 zł tytułem zwrotu równowartości zadatku utraconego w związku z brakiem zawarcia umowy kupna-sprzedaży lokalu mieszkalnego, odmawiając żądaniu w zakresie kwoty 8.000,00 zł (pozew k. 2-12, pismo procesowe k. 94-96).

W odpowiedzi na pozew C. (...) Towarzystwo (...) z siedzibą w P. wnosił o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu wskazywał, że strony umowy przedwstępnej z dnia 7 kwietnia 2016 r. na podstawie porozumienia z dnia 5 maja 2016 r. rozwiązały przedmiotową umowę przedwstępną, po stronie powoda nie powstało zobowiązanie do zapłaty zadatku w wysokości jego dwukrotności i powołał się na art. 394 § 3 kc. W jego ocenie powód zobowiązany był zwrócić jedynie zadatek, który wcześniej otrzymał od kupujących. W związku z tym w majątku powoda nie wystąpiła żadna szkoda, do której naprawienia pozwany byłby zobowiązany. W związku ze zwrotem wcześniej otrzymanego zadatku powód nie doznałby bowiem żadnego uszczerbku w swoim majątku. Pozwany wskazuje, że poza twierdzeniami zawartymi w pozwie powód w żaden sposób nie wykazał, aby strony składające oświadczenia woli zawarte w dokumencie z dnia 5 maja 2016 r. miały mieć inny cel niż wynikający z treści tego dokumentu, w szczególności aby dokument ten w istocie był odstąpieniem strony kupującej od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Pozwany uznał twierdzenia powoda w tym zakresie jako całkowicie niewykazane. Dokument z dnia 5 maja 2016 r. opatrzony został nazwą „Rozwiązanie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym”. Już sama nazwa tego dokumentu wskazuje, że mamy do czynienia z rozwiązaniem umowy, nie zaś z odstąpieniem od niej przez kupujących. Ponadto zaznaczyć należy, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest jednostronnym oświadczeniem woli. Wskazany zaś powyżej dokument z dnia 5 maja 2016 r. podpisany został przez obie strony umowy przedwstępnej z dnia 7 kwietnia 2016 r., co jednoznacznie wskazuje na fakt, że miał być on rozwiązaniem umowy, nie zaś odstąpieniem od niej przez kupujących. Brak jest racjonalnego uzasadnienia dla działania kupujących, którzy mogąc od umowy odstąpić zdecydowali się jednak na jej rozwiązanie. Zdaniem pozwanego uznać należy, że rzeczywistym zamiarem stron składających oświadczenie w dniu 5 maja 2016 r. było rozwiązanie przedwstępnej umowy sprzedaży. W związku z tym zaś, na powodzie nie ciążył obowiązek zapłaty dwukrotności zadatku, tj. kwoty 16.000 zł. Fakt, że powód sam dobrowolnie decydował się na zapłatę na rzecz kupujących kwoty zadatku w wysokości wyższej niż był do tego zobowiązany nie może zaś obciążać pozwanego. Nadto pozwany wskazał, iż powodowi można z pewnością zarzucić przyczynienie się do powstania szkody, albowiem wiedział o powierzchni nieruchomości znacznie mniejszej aniżeli była wskazana w ogłoszeniu i w odpowiednim momencie nie podał stosownych czynności (odpowiedź na pozew k. 81-83v.).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. M. prowadzący działalność pod firmą (...), objęty był ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej na podstawie umowy ubezpieczenia polisa-wniosek nr (...) Ubezpieczenie Odpowiedzialności Cywilnej Zawodowej Taryfa nr X/ (...) pośrednik nr (...) w okresie od dnia 23 lutego 2016 r. do dnia 22 lutego 2017 r. w C. (...) Towarzystwo (...) z siedzibą w P.. Ubezpieczeniem OC pośrednika nieruchomości, na podstawie tej umowy, objęta była odpowiedzialność cywilna, między innymi, pośrednika w obrocie nieruchomościami za szkody wyrządzone w

następstwie działania lub zaniechania ubezpieczonego w związku pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Odpowiedzialność ubezpieczyciela została rozszerzona o rezygnację z przysługującego ubezpieczycielowi prawa dochodzenia zwrotu wypłaconego odszkodowania za szkodę (prawa do regresu), będącego wynikiem rażącego niedbalstwa ubezpieczonego.

(dowód: polisa wniosek nr (...) - akta szkody)

W dniu 25 listopada 2015 r. R. L. zawarł z J. M. umowę pośrednictwa - sprzedaży nieruchomości. Na jej podstawie J. M. zobowiązał się do wykonywania czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży należącej do R. L. i jego małżonki - nieruchomości położonej w miejscowości (...), o numerze księgi wieczystej (...), z numerem działki (...). Pośrednik zobowiązał się, między innymi, do umieszczenia oferty w portalach ogłoszeniowych Gratka.pl, S..pl i O..pl oraz na stronie internetowej biura. Zamawiający zobowiązał się, między innymi, do udostępnienia przedmiotowej nieruchomości celem prezentacji, dostarczenia pośrednikowi dokumentacji nieruchomości, złożenia stosownych wyjaśnień dotyczących jej stanu prawnego i do informowania pośrednika o wszystkich zmianach mających wpływ na stan prawny nieruchomości.

Powód przy zawieraniu umowy nie podawał powierzchni domu wskazując, że w dokumentacji ujawniona jest powierzchnia budynku przed remontem poddasza, który został zaadoptowany na pomieszczenia mieszkalne. J. M. nie dokonywał żadnych pomiarów nieruchomości i zapewnił sprzedających, że przy domu okoliczność ta nie ma dużego znaczenia, ponieważ jest określana na dalszym etapie przy wycenie zlecanej przez banki.

(dowód: umowa pośrednictwa - sprzedaży nieruchomości z dnia 26 listopada 2015 r. k. 15-16; zeznania powoda R. L. k. 117-121)

J. M. umieścił ofertę sprzedaży na portalu Gratka.pl i wskazał 200 m² powierzchni domu.

(dowód: ogłoszenie k. 17-23)

R. L. odnalazł ogłoszenie sprzedaży swojej nieruchomości ze wskazaniem 200 m² powierzchni domu. Niezwłocznie zwrócił uwagę J. M. na błąd w opisie nieruchomości. J. M. stwierdził, iż błąd ten nie jest istotny, a dzięki temu będzie większe zainteresowanie potencjalnych kupców.

(dowód: ogłoszenie k. 17-23; zeznania świadka T. L. k. 100—102, P. R. k. 102-104, J. M. k. 105-107, zeznania powoda R. L. k. 117-121)

W dniu 7 kwietnia 2016 r. R. L. i T. L. oraz P. R. i J. R. zawarli przygotowaną przez J. M. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości (...) o numerze księgi wieczystej (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 180 m². Kupujący na poczet zawarcia umowy przyrzeczonej wpłacili zadatek w wysokości 8.000,00 zł. W § 4 pkt d zastrzeżono, że w razie niewykonania umowy przez sprzedającego kupujący może żądać od sprzedającego zwrotu kwoty stanowiącej dwukrotność zadatku, tj. 16.000,00 zł.

(dowód: umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 7 kwietnia 2016 r. k. 24-27)

Powód w dniu 14 kwietnia 2016 r. jako kupujący zawarł umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...) i wpłacił tytułem zadatku kwotę 2.000,00 zł.

(dowód: umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 14.04.2016 r. k. 28-31)

P. R. i J. R. zakup nieruchomości zamierzali sfinansować za pomocą kredytu bankowego. Bank wysłał rzeczoznawcę celem oszacowania wartości nieruchomości, który wskazał, że rzeczywista powierzchnia budynku mieszkalnego wynosi ok. 130 m². Kupujący po otrzymaniu tej wyceny oświadczyli, że nie zawrą ostatecznej umowy kupna przedmiotowej nieruchomości z uwagi na wprowadzenie ich w błąd. Jednocześnie zażądali od R. L. zwrotu zadatku w

podwójnej wysokości, uprzednio takie roszczenie wysuwali wobec pośrednika nieruchomości, który namawiał ich do finalizacji transakcji i wskazywał, że ich żądanie zwrotu zadatku w podwójnej wysokości jest nieuprawnione.

(dowód: zeznania świadka T. L. k. 100–102, P. R. k. 102-104, J. M. k. 105-107, zeznania powoda k. 117-121)

J. M. po spotkaniu z Państwem R. udał się do powoda i poinformował go żądaniu kupców przyznając, że to z jego winy nie doszło do zawarcia umowy, wskazał że jest ubezpieczony od takich kwestii i sporządził oświadczenie, w którym zobowiązał się do zwrotu strat finansowych poniesionych przez R. i T. L. przy transakcji sprzedaży ich nieruchomości w wysokości 10.000,00 zł.

(dowód: pismo k. 33)

W dniu 5 maja 2016 r. doszło do spotkania obu małżeństw, z których każda przygotowała projekt pisma. Sprzedający nalegali na podpisanie przygotowanego przez nich pisma, w którym zobowiązali się do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Podpisano dokument zatytułowany „rozwiązanie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym”. Sprzedający zobowiązali się do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości i zwrócił tę kwotę.

(dowód: pismo z 05.05.2016 r. k. 32-32v.; potwierdzenie przelewu k. 34)

W związku z brakiem sprzedaży nieruchomości R. L. nie miał środków finansowych na zakup lokalu mieszkalnego, co spowodowało utratę przez niego wpłaconego zadatku w kwocie 2.000,00 zł na poczet zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu.

(bezsporne)

R. L. niezwłocznie zgłosił J. M. roszczenie o zapłatę 10.000,00 zł tytułem odszkodowania.

Powodowie 20 czerwca 2016 r. zgłosili szkodę do ubezpieczyciela pośrednika, czyli pozwanego.

(dowód: zgłoszenie szkody – pismo z 17.06.2016 r. – akta szkody)

Decyzją z dnia 27 września 2016 r. C. (...) Towarzystwo (...) przyznał R. L. odszkodowanie w kwocie 2.000,00 zł tytułem zwrotu równowartości zadatku utraconego w związku z brakiem zawarcia umowy kupna-sprzedaży lokalu mieszkalnego. Jednocześnie pozwany odmówił wypłaty pozostałej części odszkodowania wskazując, że R. L. dobrowolnie zwrócił państwu R. zadek w podwójnej wysokości w sytuacji do czego nie był zobowiązany

(dowód: decyzja k. 38-39)

R. L. w dniu 10 października 2016 r. złożył reklamację od ww. decyzji.

(dowód: reklamacja k. 43-48)

C. (...) Towarzystwo (...) decyzją z dnia 23 listopada 2016 r. ponownie odmówiła uznania pozostałej części roszczenia. Przyznała R. L. odsetki od kwoty 2.000,00 zł za okres opóźnienia.

(dowód: pismo z 23.11.2016 r. k. 40-43)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Ustalenia faktyczne w przedmiotowej sprawie zostały dokonane przede wszystkim na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dokumentów, a nadto w oparciu o zeznania świadków i powoda. Zasadniczo zeznania świadków T. L., P. R. i powoda były ze sobą zgodne, i Sąd uznał je za wiarygodne. Wymienieni świadkowie i powód zrelacjonowali

przebieg zdarzeń oraz intencje, które im towarzyszyły przy zawieraniu poszczególnych umów. Tylko wersja J. M. nieco różniła się, albowiem świadek, będący jednocześnie profesjonalnym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami, którego działanie doprowadziło do szkody, próbował wykazywać, że z jednej strony to on popełnił błąd, ponieważ nie dał sprzedającym odpowiedniego formularza do wypełnienia, a który dotyczył powierzchni domu, z drugiej zaś wskazywał, że w ogłoszeniu należało podać powierzchnię całkowitą i sam ją określił na 200 m². W ocenie Sądu relacje tego świadka nie były całkiem szczere, albowiem ewidentnie próbował wykazywać, że to nie jego zaniedbania doprowadziły do odmowy zawarcia umowy przez kupujących. Z zeznań wyżej wskazanych osób wynikało, że J. M. po ujawnieniu przez rzeczoznawcę banku powierzchni domu i początkowego żądania obniżenia ceny, za wszelką cenę próbował doprowadzić do zawarcia umowy, chcąc uniknąć konieczności zwrotu przez sprzedających podwójnego zadatku. A gdy zorientował się, że do transakcji jednak nie dojdzie, usiłował wmówić kupującym, że zwrot podwójnego zadatku się im nie należy wskazując na „błąd prawny”, zaś sprzedającym proponował pomoc prawną przy ewentualnym sporze, z uwagi na kategoryczne stanowisko Państwa R.. Ostatecznie, po rozmowie z małżeństwem L., którzy dążyli do zakończenia tej problematycznej sytuacji przyznał, że popełnił błąd oraz sporządził i podpisał zobowiązanie do zwrotu poniesionych przez nich strat finansowych poniesionych przy transakcji sprzedaży ich domu w kwocie 10.000,00 zł. Jednocześnie podał, że jest ubezpieczony od takich przypadków.

W niniejszej sprawie bezspornym pozostawało, że J. M. miał zawartą z pozwanym umowę ubezpieczenia (OC) pośrednika nieruchomości, która obejmowała, między innymi, odpowiedzialność cywilną pośrednika w obrocie nieruchomościami za szkody wyrządzone w następstwie działania lub zaniechania ubezpieczonego w związku pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Dodatkowo podkreślenia wymaga, że odpowiedzialność ubezpieczyciela została rozszerzona o rezygnację z przysługującego ubezpieczycielowi prawa dochodzenia zwrotu wypłaconego odszkodowania za szkodę (prawa do regresu), będącego wynikiem rażącego niedbalstwa ubezpieczonego.

W przypadku zawarcia umowy ubezpieczenia ubezpieczony obowiązany jest do uiszczenia stosownej składki ubezpieczeniowej, zaś ubezpieczyciel do spełnienia świadczenia w razie zaistnienia przewidzianego w umowie wypadku (art. 805 k.c.).

Zgodnie z art. 822 k.c. przez umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej ubezpieczyciel zobowiązuje się do zapłacenia określonego w umowie odszkodowania za szkody wyrządzone osobom trzecim, wobec których odpowiedzialność za szkodę ponosi ubezpieczający albo ubezpieczony. Jeżeli strony nie umówiły się inaczej, umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej obejmuje szkody, o jakich mowa w § 1, będące następstwem przewidzianego w umowie zdarzenia, które miało miejsce w okresie ubezpieczenia. Strony mogą postanowić, że umowa będzie obejmować szkody powstałe, ujawnione lub zgłoszone w okresie ubezpieczenia. Uprawniony do odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej może dochodzić roszczenia bezpośrednio od ubezpieczyciela. Ubezpieczyciel nie może przeciwko uprawnionemu do odszkodowania podnieść zarzutu naruszenia obowiązków wynikających z umowy lub ogólnych warunków ubezpieczenia przez ubezpieczającego lub ubezpieczonego, jeżeli nastąpiło ono po zajściu wypadku.

Pozwany w niniejszym postępowaniu kwestionował swą odpowiedzialność, wobec treści zawartej przez powoda z Państwem R. umowy „rozwiązującej umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym” (k. 32-32v.) wskazując, że powód na podstawie tej umowy nie był zobowiązany do uiszczenia zadatku w podwójnej wysokości, a zatem, że nie przysługuje mu od pozwanego roszczenie odszkodowawcze.

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. Zadatek wymaga konsensu stron i znajduje zastosowanie we wszelkich umowach obligacyjnych, także o charakterze przygotowawczym i organizatorskim (umowa przedwstępna, umowa ramowa). Umożliwia kontrahentom tak ukształtować stosunek prawny, aby dłużnik był bardziej motywowany do wykonania świadczenia aniżeli w sytuacji, gdyby zadatku nie zastrzeżono.

Powszechnie uważa się, że przedmiot wręczony tytułem zadatku stanowi surogat odszkodowania za niewykonanie umowy (por. T. Dybowski (w:) System prawa cywilnego, t. I, 1985, s. 197-198; W. Popiołek (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2005, art. 394, nb 5 i 7; M. Tenenbaum, Instytucja zadatku..., s. 58 i n.; odmiennie, uważając zadatek za szczególną sankcję umowną: Cz. Żuławska (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. I, 2009, s. 233-234). Jednak zachowanie przedmiotu zadatku lub uzyskany zwrot jego podwójnej wartości nie stanowią odszkodowania, a jedynie pełnią tę samą funkcję. Ponoszący odpowiedzialność może zostać obciążony w większym rozmiarze, niż wynosi szkoda, a nawet mimo braku szkody.

Z mocy art. 394 k.c., zadatek pełni funkcję dyscyplinującą. Jego wręczenie przy zawarciu umowy ma bowiem ten skutek, że w razie niewywiązania się przez którąkolwiek ze stron z zaciągniętego obowiązku umownego, druga strona może bez wyznaczania dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać, jeżeli zaś sama go dała – może żądać sumy dwukrotnie wyższej (art. 394 § 1 k.c.). Uprawnienie to przysługuje stronie jedynie w wypadku, gdy wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania ponosi druga strona. Jeżeli natomiast niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, zadatek powinien być zwrócony; w takim wypadku nie powstaje też obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej (art. 394 § 2 zd. 2 k.c.). Analogicznie przedstawia się sytuacja w razie rozwiązania umowy (art. 394 § 2 zd. 1 k.c.).

Mając na uwadze przeprowadzone postępowanie dowodowe, Sąd doszedł do przekonania, że kupujący informowali powoda, że wobec wskazania błędnej powierzchni domu do zawarcia umowy nie dojdzie z jego winy, i że żądają zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, a zatem skutecznie odstąpili od umowy przedwstępnej.

W tym miejscu zwrócić należy uwagę na przepis art. 60 k.c., wyrażający podstawową dla prawa cywilnego zasadę swobody formy oświadczenia woli. Jednakże ma on zastosowanie tylko wtedy, gdy wymaganie dokonania czynności prawnej w określonej formie nie wynika z wyraźnego przepisu ustawy. W braku takiego przepisu, oświadczenie woli osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażone w formie dowolnej, czyli przez jakiegokolwiek zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. A. 77 k.c. zawiera wymaganie, ażeby odstąpienie od umowy zawartej w formie pisemnej (art. 77 § 2 k.c.) albo w innej formie szczególnej (art. 77 § 3 k.c.) było stwierdzone pismem. Wymaganie to nie jest jednak równoznaczne z zachowaniem formy pisemnej dla samego oświadczenia woli, za wystarczające uważa się bowiem sporządzenie i podpisanie odpowiedniej notatki lub innego dokumentu stwierdzającego dokonanie wspomnianej czynności (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002 r., I CKN 1158/00, nie publ.).

Wykładnia oświadczeń woli stron umowy zawartej w formie pisemnej, w odniesieniu do sensu tych oświadczeń, ustalana jest na podstawie tekstu dokumentu. Sens oświadczeń odtwarzany jest w oparciu o tekst dokumentu, interpretowany przy zastosowaniu językowych reguł znaczeniowych. Wykładnia poszczególnych wyrazów uwzględniać musi ich kontekst i związki treściowe zachodzące między zawartymi w tekście postanowieniami. Należy mieć również na uwadze okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, jeżeli dokument obejmuje takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień.

Z zeznań osób biorących udział w podpisaniu pisma z 5 maja 2016 r. jednoznacznie wynikał cel, jaki przyświecał obu jej stronom, tj. chodziło o rozliczenie się z podwójnego zadatku przez sprzedających oraz zawarcia oświadczeń o zakończeniu sprawy i nie dochodzeniu roszczeń na drodze prawnej. Świadek P. R. wskazywał, że skorzystał z uprawnienia zastrzeżonego w umowie przedwstępnej uznając, że doszło do niewykonania umowy przez sprzedającego, telefonicznie odstąpił od umowy i umówiono się na spotkanie celem podpisania stosownych pism o odstąpieniu. Obie strony na spotkanie przygotowały druki swoich pism, ale ostatecznie za namową sprzedających i wobec oświadczeń zawartych w ich projekcie – szczególnie jeżeli chodzi o zadatek - zgodzili się na podpisanie druku przygotowanego przez sprzedających. Zaś od początku wskazywaną przyczyną odstąpienia od umowy był błędnie podany w ogłoszeniu oraz w umowie przedwstępnej metraż domu, co automatycznie przekładało się na cenę za 1 m² nieruchomości.

Powód zwrócił zadatek w podwójnej wysokości, a zatem poniósł szkodę w wysokości 8.000,00 zł, a szkoda ta była związana z niewłaściwym zachowaniem profesjonalnego pośrednika nieruchomości, ubezpieczonego w pozwanym towarzystwie. J. M. trudniący się pośrednictwem w sprzedaży nieruchomości i będąc – jak sam podał na rynku od 9 lat – winien prawidłowo wskazać powierzchnię domu, zarówno przy formułowaniu ogłoszenia, jak i umowy przedwstępnej sprzedaży, a w przypadku wątpliwości, na pewno nie poprzestawiać na twierdzeniu, że ta okoliczność nie ma znaczenia w przypadku domu, a doprowadzić do ustalenia rzeczywistej powierzchni domu. Skoro J. M. zobowiązał się do prezentacji nieruchomości, umieszczenia oferty sprzedaży, a podstawową informacją była powierzchnia domu winien był doprowadzić do jej ustalenia. Oglądał dokumenty związane z nieruchomością, w których wskazana powierzchnia domu była nieaktualna, gdyż nie uwzględniała remontu poddasza, więc był świadomy, że ewentualni kupujący również nie są w stanie jej ustalić na podstawie chociażby danych zawartych w księdze wieczystej. W ocenie Sądu pośrednik nieruchomości nie dochował należytej staranności wskazując powierzchnię domu nie mającą odzwierciedlenia w rzeczywistości. Powód od początku twierdził, że on się na określeniach związanych z powierzchnią całkowitą, użytkową, mieszkalną nie zna i że zwrócił się do podmiotu trudniącego się pośrednictwem, by uzyskać profesjonalną pomoc przy sprzedaży nieruchomości. Trudno jest mówić o jakimkolwiek przyczynieniu się poszkodowanego do szkody poprzez brak reakcji na ogłoszenie z niewłaściwą powierzchnią domu, albowiem powód zareagował na błąd w ogłoszeniu i został zapewniony, że ta okoliczność nie ma znaczenia.

Zdaniem Sądu powodowi przysługiwało na zasadzie art. 361 § 2 k.c. pełne odszkodowanie. Zgodnie z dyspozycją tego przepisu obowiązek naprawienia szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby szkody mu nie wyrządzono. Oznacza to, że odszkodowanie nie może być wyższe, bądź niższe od poniesionej przez poszkodowanego szkody, gdyż ma zapewnić całkowitą kompensatę doznanego uszczerbku majątkowego.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 817 k.c. R. legis tego przepisu opiera się na uprawnieniu do wstrzymania wypłaty odszkodowania w sytuacjach wyjątkowych, gdy istnieją niejasności odnoszące się do samej odpowiedzialności ubezpieczyciela albo wysokości szkody. Ustanawiając krótki termin spełnienia świadczenia ustawodawca wskazał na konieczność szybkiej i efektywnej likwidacji szkody ubezpieczeniowej.

Po otrzymaniu zawiadomienia o wypadku ubezpieczyciel – jako profesjonalista korzystający z wyspecjalizowanej kadry (art. 355 § 2 k.c.) – obowiązany jest do ustalenia przesłanek swojej odpowiedzialności, czyli samodzielnego i aktywnego wyjaśnienia okoliczności wypadku oraz wysokości powstałej szkody.

W okolicznościach niniejszej sprawy powód, zawiadamiając pozwanego zakład ubezpieczeń o zdarzeniu w dniu 20 czerwca 2016 r. (data wpływu pisma powoda do pozwanego), doprowadził do rozpoczęcia biegu 30-dniowego terminu, w którym zakład ubezpieczeń obowiązany był spełnić świadczenie.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Powód poniósł koszty wynagrodzenia pełnomocnika (1.800 zł) ustalone zgodnie z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, opłatę od pozwu w wysokości 400 zł oraz opłatę od pełnomocnictwa 17 zł. Skoro zatem powód wygrał niniejszy proces w całości, to należy się mu pełny zwrot kosztów, o czym orzeczono w pkt. II wyroku.