

Sygn. akt II C 1345/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Żoliborza w W. II Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSR Marcin Czapnik

Protokolant: Danuta Jurkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 31 lipca 2015 r. w Warszawie

sprawy z powództwa B. G.

przeciwko S. K. (1)

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt II C 1345/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 czerwca 2014 roku powódka B. G. wniosła o zasądzenie od pozwanej S. K. (1) kwoty 40.000,00 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 maja 2014 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że dochodzi wymienionej w pozwie sumy pieniężnej tytułem dwukrotnej wartości zadatku wpłaconego przy zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 5 kwietnia 2014 roku. Przedmiotem kontraktu było zobowiązanie do zawarcia do dnia 24 kwietnia 2014 roku umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. w budynku przy ulicy (...). Podała, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości w umówionym terminie wobec umyślnego wprowadzenia jej w błąd przez pozwaną co do stanu prawnego nieruchomości oraz niedoprowadzenia do wykreślenia ciężących na nieruchomości obciążeń hipotecznych. Pozwana zapewniła ją, iż zarówno nieruchomość lokalowa jak i nieruchomość gruntowa są wolne od wszelkich obciążeń rzeczowych. Zapewnienie znalazło wyraz w § 5 umowy przedwstępnej z dnia 5 kwietnia 2014 roku. W rzeczywistości w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej wpisana została hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 3.500.000,00 złotych, zaś w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej widniały dwie hipoteki: hipoteka łączna umowna kaucyjna na kwotę 3.500.000,00 złotych, co do której lokale wyodrębnione w budynku posadowionym na nieruchomości gruntowej są współobciążone hipotecznie i hipoteka przymusowa na kwotę 2.816.350,71 złotych. Oświadczyła, że od zawartej umowy przedwstępnej odstąpiła pismem z dnia 25 kwietnia 2014 roku, zaś pismem z dnia 5 maja 2014 roku wezwała pozwaną do zapłaty zadatku w podwójnej wysokości. Odsetki zostały naliczone od dnia następnego po terminie określonym w wysłanym do pozwanej wezwaniu do zapłaty tj. od dnia 16 maja 2014 roku.

(pozew – k. 1-6)

W odpowiedzi na pozew z dnia 18 września 2014 roku pozwana S. K. (1) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Podniosła, że w dacie zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu nie był on obciążony hipoteką oraz wpisami w dziele III i IV przypisanej do niego księgi wieczystej oznaczonej numerem (...). Obciążenie hipoteczne zostało wykreślone z działu IV w dniu 24 stycznia 2014 roku. Oświadczyła, że wzmianki w dziale III i IV przywoływanej księgi wieczystej, istniejące w momencie zawarcia umowy, nie dotyczyły wniosków o wpis hipoteki lecz stanowiły informację o postępowaniach odwoławczych dotyczących wpisu współobciążającego inne nieruchomości lokalowe.

(odpowiedź na pozew – k. 108 – 110)

Na rozprawie w dniu 28 listopada 2014 roku pozwana zaproponowała ugodowe zakończenie sporu poprzez zapłatę na rzecz powódki kwoty 5.000,00 złotych. Powódka wyraziła gotowość do zawarcia ugody, w treści której pozwana zobowiązałaby się do zapłaty na jej rzecz 20.000,00 złotych.

(protokół z rozprawy – k. 131-132)

W dniu 13 marca 2015 roku na rozprawie powódka skłonna była cofnąć pozew w przypadku zwrotu wpłaconego zadatku. Pozwana nie wyraziła zgody na ugodowe zakończenie postępowania z uwagi na zachowanie B. G. oraz trudności, które stwarzała pozwana przy sprzedaży lokalu innym nabywcą.

(protokół z rozprawy – k. 156-157)

Na rozprawie w dniu 31 lipca 2015 roku strony podtrzymały dotychczas zgłoszone żądania i zaprezentowane stanowiska w oparciu o identyczne podstawy faktyczne swych twierdzeń i zarzutów.

Powódka oświadczyła, że uczyniła wszystko by doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, zaś pozwana pozostała w tej kwestii całkowicie bierna. Wskazała, iż do wydania lokalu nie doszło z winy pozwanej pomimo, że ona zainteresowana była jego wydaniem. Zarzuciła, że podpisana umowa przedwstępna była nierzetelna. Podniosła, że jej zapisy powinny również dotyczyć księgi wieczystej prowadzonej dla gruntu, na którym położony jest lokal. Wskazała, że najlepszym dowodem na chęć doprowadzenia przez nią do zawarcia umowy przyrzeczonej jest fakt, iż w obecnej chwili jest ona w trakcie zakupu mieszkania.

Pozwana zaprzeczyła, iż pozostawała bierna w kwestii doprowadzenia do zawarcia umowy przyrzeczonej. Oczekiwała na powódkę aby wydać jej lokal, lecz ta nie pojawiła się. Oświadczyła, że proponowała wiele sposobów na rozwianie wątpliwości stanu prawnego mieszkania, które miała powódką. Podniosła, iż po podpisaniu umowy przedwstępnej nie wydarzyło się nic co mogło w tym względzie uzasadniać wątpliwości B. K..

(protokół z rozprawy – k. 172-175, płyta CD – k. 176, 01:01:04, 01:06:03)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na początku 2014 roku B. G. poszukiwała dla siebie niewielkiego mieszkania, kawalerki. W internecie znalazła ogłoszenie sprzedaży lokalu położonego w W. przy ulicy (...). Zadzwoiła pod numer wskazany w ogłoszeniu. Numer należy do W. W., pośrednika nieruchomości, która negocjowała warunki umowy sprzedaży lokalu w imieniu jego właścicielki S. K. (1).

(okoliczności bezsporne)

W dniu 5 kwietnia 2014 roku B. G. (kupująca) zawarła ze S. K. (1) (sprzedającą) pisemną umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w W. o powierzchni 31,10 m², składającego się z pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc a także udziału wynoszącego (...) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt, część budynku i urządzenia służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży powyższej nieruchomości do dnia 24 kwietnia

2014 roku za cenę 250.000,00 złotych. Kupująca na poczet ceny wręczyła sprzedającej kwotę 20.000,00 złotych tytułem zadatku (art. 394 k.c.). S. K. (2) oświadczyła, że nieruchomości ma urzędową księgę wieczystą nr (...), która w dziale III i IV nie posiada żadnych wpisów (§5 umowy przedwstępnej). B. G. oświadczyła, że znany jest jej stan prawny i faktyczny nieruchomości i nie zgłasza co do tego żadnych roszczeń ani zastrzeżeń (§8 umowy przedwstępnej).

(okoliczność bezsporna, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia umowy – k. 10-11)

W dniu podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży w dziale IV księgi wieczystej powyższej nieruchomości lokalowej, stanowiącej odrębną nieruchomość, wpisane były dwie wzmianki. Pierwsza z nich wpisana została pod numerem DZ.KW(...) i widniała w księdze wieczystej w okresie od 31 sierpnia 2011 roku do 13 maja 2014 roku. Druga została wpisana pod numerem DZ.KW. (...) i widniała w księdze wieczystej w okresie od 10 stycznia 2012 roku do 29 lipca 2014 roku.

(odpis zupełny księgi wieczystej – k. 19-25, zeznania W. W. – k. 156-157)

Przed podpisaniem umowy przedwstępnej S. K. (1) i W. W. zapewniły B. G., iż lokal, który zamierza nabyć nie jest obciążony hipoteką. Okazały kupującej akt notarialny przenoszący na S. K. (1) własność nieruchomości, zaprezentowały ze strony internetowej elektroniczną księgę wieczystą lokalu.

(zeznania W. W. – k. 156-157, zeznania J. J. – k. 150, dowód z przesłuchania powódki – k. 166-167, k. 174, 00:34:10)

W dniu 6 kwietnia 2014 roku, po spotkaniu ze swoją koleżanką J. J., B. G. nabrała wątpliwości co do stanu prawnego lokalu wymienionego w umowie z dnia 5 kwietnia 2014 roku. J. J. zwróciła uwagę kupującej na wzmianki wpisane w księdze wieczystej lokalu, a także poinstruowała ją by zapoznała się z treścią księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, na której znajduje się mieszkanie.

(zeznania J. J. – k. 150, dowód z przesłuchania powódki – k. 166-167)

Za sugestią koleżanki B. G. umówiła się na spotkanie z notariuszem, zaplanowane na 9 kwietnia 2014 roku, w celu uzyskania profesjonalnej opinii na temat wzmianek i wpisów umieszczonych w księdze wieczystej prowadzonej dla wyodrębnionego lokalu numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) oraz w księdze wieczystej gruntu, na którym znajdował się budynek. Powódka zawiadomiła o umówionym spotkaniu u notariusza pośrednika nieruchomości W. W., która jednakże nie stawiała się na wyznaczony termin. Rozmowa z notariuszem nie rozwiązała wątpliwości powódki co do skutków prawnych zapisów umieszczonych w księgach wieczystych.

(zeznania J. J. – k. 150, dowód z przesłuchania powódki – k. 172-175, 166-167, oświadczenie – k. 179)

Pismem z dnia 15 kwietnia 2014 roku kupująca zwróciła się z zapytaniem do sprzedającej czy czyni starania mające na celu wykreślenie wzmianek o obciążeniu przedmiotowej nieruchomości hipoteką, na jakim jest postępowanie w sprawie wykreślenia hipoteki na udziale oraz czy będzie możliwe do umówionego dnia sporządzenie umowy przyrzeczonej.

(poświadczona za zgodność z oryginałem kopia pisma wraz z potwierdzeniem nadania – k. 12)

Powódka nie podjęła próby bezpośredniego skontaktowania się z pozwaną. Nie zapytała pośrednika nieruchomości o numer telefonu do sprzedającej, jak również nie odwiedziła pozwanej w mieszkaniu przy ul. (...). Założyła, że pozwana nie mieszka pod wskazanym adresem. Nie widziała potrzeby spotkania się z pozwaną.

(dowód z przesłuchania powódki – k. 174)

W dniu 23 kwietnia 2014 roku G. K., syn S. K. (1), zadzwonił do B. G. by zainicjować w dniu następnym spotkanie w sądzie wieczystoksięgowym. W spotkaniu uczestniczyły także S. K. (1) i W. W.. B. G. zapoznała się z oryginałami ksiąg wieczystych prowadzonych zarówno dla wyodrębnionego lokalu mieszkalnego jak i dla gruntu, na którym położony był budynek zawierający lokal. S. K. (1), jej syn oraz W. W. ponownie zapewniły B. G., iż mieszkanie nie jest obciążone

hipoteką. G. K. zaproponował rozwiązanie, które miało polegać na sprzedaży lokalu za symboliczną kwotę. Pozostała część ceny miała zostać zapłacona po wykreśleniu wzmianek w księdze wieczystej prowadzonej dla sprzedawanego lokalu. Zaproponował na swój koszt spotkanie z profesjonalnym pełnomocnikiem mec. C., który rozwiałby wątpliwości B. G. w zakresie stanu prawnego nieruchomości. B. K. nie odniosła się pozytywnie do żadnej z przedstawionych propozycji.

(zeznania W. W. – k. 156-157, zeznania G. K. – k. 163-165, dowód z przesłuchania powódki – k. 166-167, 172-175)

Strony umowy w uzgodnionym terminie nie zawarły umowy przyrzeczonej.

(okoliczność bezsporna)

Oświadczeniem wyrażonym w piśmie datowanym na dzień 25 kwietnia 2014 roku B. G. odstąpiła od umowy nabycia nieruchomości. Powołała się na niejasną sytuacją prawną nieruchomości, dotyczącą wzmianek w dziale IV KW nr (...) oraz obciążeń w KW nr (...). Podała, iż udział w gruncie jest współobciążony hipotekami o czym nie została poinformowana co jest niezgodne z zapisem § 5 umowy przedwstępnej. Zaproponowała ugodowe zakończenie sprawy poprzez zwrot wpłaconego przez nią zadatku w wysokości 20.000,00 złotych w terminie 3 dni od otrzymania powiadomienia.

(okoliczność bezsporna, pismo – k. 177)

Pismem z dnia 5 maja 2014 roku pełnomocnik B. G. wezwał S. K. (1) do zapłaty kwoty 40.000,00 złotych do dnia 14 maja 2014 roku. Oświadczył, że wskazana suma stanowi dwukrotną wysokość uiszczonego na jej rzecz zadatku z tytułu umowy przedwstępnej z dnia 5 kwietnia 2014 roku. Podkreślił, że pomimo licznych zapewnień ze strony sprzedającej, nieruchomość będąca przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży jest obciążona hipotekami. W dziale czwartym księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości dalej widnieją wzmianki. Zarzuciła wprowadzenie w błąd mocodawczyni, informując ją o braku jakichkolwiek obciążeń na nieruchomości, ukrywając fakt toczenia się postępowania w sprawie wykreślenia obciążeń na nieruchomości oraz fakt odmowy przez Sąd wykreślenia z księgi wieczystej informacji dotyczących obciążeń.

(poświadczona za zgodność z oryginałem kopia wezwania do zapłaty wraz z poświadczoną za zgodność z oryginałem kopią potwierdzenia nadania – k. 15-18, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia pełnomocnictwa – k. 7)

S. K. (1) nie zapłaciła B. G. w zakreślonym terminie jakiegokolwiek sumy pieniężnej.

(okoliczność bezsporna)

Mimo, że przyrzeczona umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ulicy (...) nie została zawarta B. G. do zamknięcia rozprawy nie nabyła żadnej innej nieruchomości. Pozwana wskazany lokal mieszkalny sprzedała w dniu 5 września 2014 r. w Kancelarii Notarialnej w W. przed notariuszem M. K..

(okoliczność bezsporna- informacja z elektronicznej księgi wieczystej, dowód z przesłuchania powódki – k. 173, płyta CD – k. 176 – 00:15:42)

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy, na podstawie którego poczyniono powyższe ustalenia faktyczne, Sąd jako wiarygodne uznał przedstawione przez strony dokumenty, albowiem nie budziły one wątpliwości co do zgodności z prawdziwym stanem rzeczy. Wymienione dokumenty Sąd uznał za wiarygodne z uwagi na ich formę i treść. Widnieją na nich stosowane podpisy i pieczęcie, są czytelne, nie zawierają budzących wątpliwości skreśleń, poprawek lub innych uszkodzeń. Należy również stwierdzić, iż same strony nie kwestionowały prawdziwości przedłożonych do akt sprawy dokumentów. W toku postępowania nie ujawniły się nadto żadne okoliczności mogące podważyć obiektywną ich wymowę i zakwestionować ich materialną oraz formalną prawdziwość. Wskazać przy tym należy, iż dokumenty urzędowe sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Ustaleń faktycznych w sprawie dokonano także na podstawie

osobowych środków dowodowych w postaci zeznań świadków, a także pozwanej, które Sąd uznał za wiarygodne w aspekcie okoliczności faktycznych. Znajdują one potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym i nasuwały żadnych wątpliwości co do zgodności ze stanem rzeczywistym. W toku postępowania nie zostały wyeksponowane jakiegokolwiek okoliczności nakazujące poddać wskazane zeznania w wątpliwość. Inną rzeczą pozostaje kwestia słuszności ocen wyrażanych przez pozwaną na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego sprawy. Jednakże wskazane opinie, w tym co do doniosłości wzmianek w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej pozostają poza zakresem oceny wiarygodności relacji strony.

Sąd Rejonowy, zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W sprawie poza sporem pozostawało, że B. G. i S. K. (1) zawarły opisaną wyżej umowę przedwstępną sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego, stanowiącego własność pozwanej.

W sprawie nie było również sporne, że wręczona pozwanej przez powódkę z tytułu zawartej umowy przedwstępnej kwota 20.000,00 złotych stanowiła zadatek w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. Zadatek jest szczególną umowną sankcją za niewykonanie umowy. Jego podstawową funkcją jest dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zawartej umowy.

Przepis art. 394 § 1 k.c. określa skutki zastrzeżenia zadatku na wypadek niewykonania umowy przez jedną ze stron. Sankcja polega na tym, że druga strona uzyskuje specjalne uprawnienia, gdy umowa nie zostaje wykonana. W razie zastrzeżenia zadatku niewykonanie umowy przez jedną ze stron uprawnia drugą do odstąpienia od umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego oraz do zatrzymania zadatku lub żądania sumy dwukrotnie wyższej, jeżeli strona uprawniona sama dała zadatek. Przywołany przepis nie wskazuje co ma być przyczyną niewykonania umowy. Sąd podziela opinię Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażoną w wyroku z dnia 7 sierpnia 2008 roku w sprawie VI ACa 296/08 zgodnie z którą zawarte w art. 394 k.c. określenie „niewykonanie umowy przez jedną ze stron” jest znaczeniowo zbliżone do występującego w art. 390 § 1 k.c. pojęcia „uchylania się” od zawarcia umowy przyrzeczonej strony zobowiązanej do jej zawarcia. Tak więc niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. może być następstwem „uchylenia się” od zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym w rozumieniu obu tych przepisów chodzi o zachowanie zawinione przez stronę. Przy rozstrzygnięciu w zakresie rozliczeń stron niniejszego postępowania winny być brane pod uwagę postanowienia umowy przedwstępnej i ocena zachowania każdej ze stron, w szczególności z jakiego powodu nie doszło do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości.

Sąd w pierwszej kolejności rozważał czy powódka zawierając przedwstępną umowę z dnia 5 kwietnia 2014 roku działała pod wpływem błędu (istotnego lub nieistotnego, gdyby przyjąć podstępne działanie sprzedającej). Powódka bowiem powoływała się na wprowadzenie jej w błąd co do stanu prawnego nieruchomości lokalowej poprzez zapewnienie sprzedającej, że w treści księgi wieczystej lokalu i księdze wieczystej gruntu brak jest jakichkolwiek obciążeń. Zarzut ten nie mógł zostać uwzględniony. Zgodnie z literalnym brzmieniem § 5 przedmiotowej umowy przedwstępnej sprzedająca oświadczyła, że księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości, będącej przedmiotem przyrzeczonej umowy sprzedaży, o nr (...) w dziale III i IV nie posiada żadnych wpisów (§5 umowy przedwstępnej). Złożone oświadczenie zgodne było z rzeczywistością. Deklaracja pozwanej dotyczyła księgi wieczystej prowadzonej dla wyodrębnionego lokalu mieszkalnego. Na dzień 5 kwietnia 2014 roku, ale również później, lokal nie był obciążony hipoteką. Warto wskazać, iż na mocy art. 24 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej u.k.w.h.) dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Dotyczy to także nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione. W przyporządkowanej dla lokalu księdze wieczystej, w dziale IV, wpisane były jedynie dwie wzmianki. Powódka mylnie utożsamia pojęcie wzmianki z wpisem. Wpis do księgi wieczystej stanowi orzeczenie Sądu lub Referendarza Sądowego, które podlega kontroli instancyjnej. Na mocy art. 67 u.k.w.h. do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Natomiast zgodnie z art. 626⁷ § 2 k.p.c. niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosku w dzienniku ksiąg wieczystych zaznacza się w odpowiednim dziale księgi wieczystej numer wniosku (wzmianka o wniosku). Wzmianka jest swego rodzaju ostrzeżeniem, że to co jest wpisane w księdze wieczystej może podlegać zmianie.

Co więcej warto również zwrócić uwagę na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 13 grudnia 2012 roku w sprawie IV CSK 204/12 iż, strona czynności prawnej mającej za przedmiot nieruchomości uregulowaną w księdze wieczystej, nie może poprzestać na oświadczeniu kontrahenta umowy o stanie prawnym nieruchomości, w szczególności na jego oświadczeniu o nieistnieniu obciążeń na nieruchomości na rzecz osób trzecich, a powinna zapoznać się z treścią wpisów w księdze wieczystej, a jeżeli tego zaniechała, poprzestając na oświadczeniu kontrahenta, nie może powoływać się na wprowadzenie jej w błąd co do stanu prawnego nieruchomości i nieświadomość istnienia hipoteki obciążającej nieruchomość, jeżeli była ona wpisana do księgi wieczystej przez strony kwestionowanej czynności prawnej. Nie jest więc błędem w rozumieniu art. 84 § 1 i 2 k.p.c. niezajomość stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej. Niezależnie więc od relacji panujących pomiędzy stronami umowy przedwstępnej i poziomu ich wzajemnego zaufania, powódka zanim zawarła umowę z 5 kwietnia 2014 roku winna dotrzeć do właściwej księgi wieczystej i ustalić stan prawny nieruchomości. To na powódce spoczywał obowiązek dokładnego zapoznania się ze stanem prawnym nieruchomości. Jeżeli, jak twierdzi, nie ma w tym zakresie odpowiedniego przygotowania prawnego to powinna zasięgnąć porady profesjonalisty.

Umowa sprzedaży, co do której strony umówiły się w treści umowy przedwstępnej przyrzeczenia sprzedaży, bezspornie nie została zawarta. Należało zatem zbadać, która ze stron ponosi odpowiedzialność za niewykonanie kontraktu. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie za nie wykonanie umowy przedwstępnej i nie zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości odpowiedzialność ponosi powódka gdyż uchyliła się od jej zawarcia. Powódka nie wykazała by wyznaczyła pozwanej konkretny termin u notariusza w celu zawarcia umowy. Tym samym nie wykazała, że poczyniła wszelkie niezbędne kroki by doszło do zawarcia umowy. Znamiennym pozostaje fakt, iż powódka sama przyznała, że nie była skłonna zawrzeć umowy przyrzeczonej w świetle stanu prawnego nieruchomości, który istniał na chwilę podpisania umowy przedwstępnej (k. 166). W aspekcie zaś powyższych rozważań nie istniały żadne okoliczności natury prawnej, które uzasadniałyby takie stanowisko w sprawie.

Ponadto powódka sama przyznała, że nie starała się nawiązać bezpośredniego kontaktu ze sprzedającą. Nie podjęła żadnych działań, aby uzyskać numer telefonu do sprzedającej, tudzież nie udała się z wizytą pod adres mieszkania przy ul. (...). Niezrozumiałe dla Sądu pozostają twierdzenia powódki w zakresie w jakim wskazuje, że w jej ocenie pozwana nie mieszkała pod adresem w którym zawarto umowę przedwstępną, tudzież nie widziała potrzeby kontaktowania się z kimkolwiek innym, aniżeli z pośrednikiem sprzedaży mieszkania. Zasady doświadczenia życiowego wskazują, iż jeżeli ktoś chce spotkać się z kontrahentem umowy, w szczególności w sytuacji przekazania kwoty pieniężnej na poczet ceny, a kontakt przez pośrednika jest utrudniony, osoba taka z zasady szuka bezpośredniego kontaktu w celu omówienia wszelkich wątpliwości. W ocenie Sądu zachowanie powódki nie sposób odczytywać inaczej jak próbę uchylenia się od pochopnie zawartej umowy przedwstępnej bez poniesienia ujemnych skutków prawnych.

Wbrew stanowisku powódki, z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego, wynika, iż stroną, która uczyniła starania w celu realizacji kontraktu zawartego w dniu 5 kwietnia 2014 roku była S. K. (1). Podkreślenia wymaga fakt, iż syn pozwanej w przeddzień umówionego terminu na podpisanie umowy przyrzeczonej wystąpił z inicjatywą wyjaśnienia wszelkich wątpliwości co do stanu prawnego mieszkania. Wspólnie z matką stawili się w sądzie wieczystoksięgowym gdzie wraz z powódką przeglądali księgi wieczyste. Zaproponował kilka alternatywnych rozwiązań by przekonać powódkę do realizacji umowy, w tym możliwość zawarcia umowy docelowej w terminie późniejszym. Zaproponował spotkanie z profesjonalnym pełnomocnikiem na swój koszt, który nakreśliłby B. G. różnice pomiędzy wzmianką a wpisem w księdze wieczystej. Wskazałby doniosłość obu zapisów. Abstrahując od ważności zaproponowanego rozwiązania, polegającego na przeniesieniu prawa własności lokalu za kwotę symboliczną, lub pod warunkiem wykreślenia wzmianek w księdze wieczystej lokalu (art. 157 § k.c.), czynił starania. Powódka nie odniosła się do tych propozycji, sama nie proponując żadnych alternatywnych rozwiązań. W ocenie Sądu powódka zrezygnowała z zakupu mieszkania przed upływem terminu, który został wyznaczony w umowie przedwstępnej. Za trafny należało uznać argument pozwanej, że pomiędzy dniem podpisania umowy przedwstępnej a umówionym dniem na podpisanie umowy przyrzeczonej nie nastąpiły żadne zmiany co do stanu prawnego nieruchomości. Powódka w dniu 5 kwietnia 2014 roku oświadczyła, że stan prawny lokalu jest jej znany. Natomiast nikt nie zmuszał jej do zawarcia umowy w

kształcie zaproponowanym przez pozwaną. Jej treść została ustalona na podstawie zasady swobody zawierania umów wyrażonej w art. 353¹ k.c.

Na marginesie należy wskazać, iż Sąd nie zagłębiał się dokładnie w sytuację osobistą powódki, która to mogła mieć wpływ na ostateczną decyzję o rezygnacji z zakupu mieszkania. Na podstawie zeznań świadka W. W. Sąd odniósł jednakże wrażenie, iż podczas podpisywania przedwstępnej umowy relacje powódki z mężem nie były najlepsze. Nie wykluczone, że w momencie poprawy sytuacji osobistej powódka postanowiła zrezygnować z zakupu mieszkania. Znamienne pozostają niesporne fakty, iż powódka B. G. po niespełna półtora roku od nieudanej próby zakupu mieszkania nie zakupiła dotychczas innej nieruchomości. Odmienne twierdzenia strony, w tym odnoszące się do planów na przyszłość, należy ocenić na chwilę obecną wyłącznie w sferze deklaracji. Pozwana natomiast lokal który miał być przedmiotem transakcji z powódką sprzedała innemu nabywcy. Powyższe także niewątpliwie świadczy o rzeczywistej woli stron co do chęci zakupu, tudzież sprzedaży mieszkania.

Mając na uwadze powyższe powództwo podlegało oddaleniu.

Z. (...)