

Sygn. akt III C 1567/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 14 grudnia 2020 roku

7.Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Karol Kopcewicz

Protokolant: Ilona Kancik

8.po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2020 roku w Warszawie

9.na rozprawie sprawy z powództwa A. G.

10.przeciwko E. G.

11.o zapłatę

I. zasądza od E. G. na rzecz A. G. 226587,60 zł (dwieście dwadzieścia sześć tysięcy pięćset osiemdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 14 marca 2018 roku do dnia zapłaty,

II. zasądza od E. G. na rzecz A. G. 22147 zł (dwieście dwadzieścia sześć tysięcy pięćset osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 1567/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 sierpnia 2018 r. powódka A. G. wniosła o zasądzenie od pozwanego E. G. na jej rzecz kwoty 226.587,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 14 marca 2018 r. do dnia zapłaty, żądając jednocześnie zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym z tytułu zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych. W uzasadnieniu powódka wskazała, iż domaga się wskazanej kwoty tytułem zwrotu zadatku udzielonego przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z powodu niezawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży z winy sprzedającego. Pozwany nie wypełnił bowiem zobowiązania do wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla sprzedawanego lokalu w określonym w umowie przedwstępnej terminie, co zgodnie z postanowieniami umownymi skutkowało rozwiązaniem umowy przedwstępnej (k. 1-8, pozw).

W odpowiedzi na pozew z dnia 11 grudnia 2018 r. (data stempla pocztowego) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości jako oczywiście bezzasadnego oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, od powódki na rzecz pozwanego. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, iż wina za nie dojście do skutku umowy sprzedaży spoczywa na powódce, która mimo wielu wyznaczonych terminów nie stawiła się u notariusza. Zaprzeczył umownej modyfikacji kodeksowej regulacji kwestii zadatku, wskazując, iż strony zawarły dodatkowe zapisy regulujące wzajemne zobowiązania, niewykluczające zastosowania ustawowej regulacji, z czego też pozwany skorzystał. Pozwany podniósł, iż wpływ określonego w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie skutkowało wygaśnięciem zobowiązania, a jedynie wymagalnością roszczenia o zawarcie umowy, zwłaszcza, że powódka już po upływie tego terminu dążyła do zawarcia umowy. Wskazał także, iż sam nigdy nie uchylał się od zawarcia umowy przyrzeczonej, a odpowiedzialność za ostateczne wykreślenie hipoteki w terminie nie spoczywała na pozwanym i nie stanowiła warunku ujemnego. (k. 49-54).

Na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe (k. 188, skrócony protokół).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka A. G. była zainteresowana zakupem nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny o powierzchni 66,74 m², oznaczony numerem (...) położony w budynku przy ulicy (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy M. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) (okoliczność bezsporna). Właścicielem przedmiotowej nieruchomości lokalowej jest E. G. (k. 21, odpis zupełny księgi wieczystej).

Po prezentacji lokalu i negocjacji ceny przez działającego na zlecenie pozwanego pośrednika – jego pracownicę M. T., powódka w dniu 25 września 2017 roku podpisała sporządzoną w formie pisemnej umowę przedwstępną sprzedaży lokalu nr (...) wraz z komórkami lokatorskimi, z którego własnością związany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej oraz udziału wynoszącego (...) we współwłasności lokalu niemieszkalnego – wielostanowiskowego garażu usytuowanego na 1,2 i 3 kondygnacji podziemnej budynku przy ulicy (...) w W. za łączną cenę w kwocie 1.032.938,00 zł. Warunki podpisanej umowy opierały się na wzorcu umownym stosowanym przez firmę której współnikiem jest pozwany, która to firma w ramach prowadzonej działalności wybudowała budynek w którym położony był sprzedawany przez pozwanego lokal. Warunki tej umowy nie były przedmiotem negocjacji oraz wyjaśnień zawierających ją podmiotów. W umowie strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, w której sprzedający zobowiąże się do przeniesienia na rzecz kupującej własności oraz wydania lokalu wraz z garażem, a kupująca zobowiąże się do zapłaty na rzecz sprzedającego wynagrodzenia i odebrania lokalu wraz z garażem, nie później niż do dnia 30 października 2017 r. (§2 ust. 1 i 2). W treści zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży sprzedający (pозwany) oświadczył, iż do dnia podpisania umowy przyrzeczonej z księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu zostanie wykreślona hipoteka obciążająca nieruchomość, zastrzegając, że dla skuteczności wykreślenia uznawany jest nieprawomocny wpis w tym przedmiocie (§3 ust. 3). Strony uzgodniły także, iż w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej z winy kupującej w terminie określonym w §2 ust 2 umowy, sprzedający jest uprawniony do zachowania kwot zatrzymanych tytułem zadatku. W przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie sprzedającego w terminie określonym w §2 ust. 2, kwota zadatku zostanie zwrócona kupującej w terminie do czternastu dni przelewem na wskazany przez kupującą rachunek bankowy (§4 ust. 1 i 2) – (k. 13-15, umowa przedwstępna).

Przed zawarciem umowy przedwstępnej powódka uiszczyła na rzecz pozwanego zadatek w wysokości 20.000 zł (k. 25, potwierdzenie transakcji), zaś w zawartej umowie zobowiązała się do uiszczenia dalszego zadatku w kwocie 206.587,60 zł (§3 ust. 1 i 2), który wpłaciła w umówionym terminie przelewem na rachunek bankowy pozwanego w dniu 5 października 2017 r. (k. 26, potwierdzenie wykonania przelewu).

Powódka planowała zaciągnięcie kredytu na zakup przedmiotowej nieruchomości. Pomocy w sprawach kredytowych udzielał jej polecony przez M. T. doradca R. M. (zeznania M. T., protokół z dnia 6 października 2020 r., k. 179).

Aneksem do umowy przedwstępnej sprzedaży datowanym na dzień 30 października 2017 r. strony dokonały zmian m.in.:

- treści §1 ust. 1 poprzez dodanie zdania definiującego „Hipotekę”,

- treści §2 ust. 2 poprzez nadanie mu treści: „Strony ustalają, że Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 7 dni od dnia przekazania Kupującej informacji o wykreśleniu Hipoteki z księgi wieczystej o numerze (...), nie później jednak niż do dnia 31 stycznia 2018 r., przy czym data i miejsce zawarcia Umowy Przyrzeczonej wskazane zostanie przez Sprzedającego w zawiadomieniu o wykreśleniu Hipoteki”,

- treści §2 poprzez dodanie ust. 3, z którego wynika zobowiązanie sprzedającego do udostępnienia kupującej lokalu najpóźniej do dnia 2 grudnia 2017 r. celem rozpoczęcia prac wykończeniowych na podstawie wzajemnie podpisanego protokołu odbioru,

- treści § 4 ust. 1 poprzez nadanie mu treści „W przypadku nie zawarcia Umowy Przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie Kupującej w terminie określonym w §2 ust. 2 Umowy, Kupująca zobowiązana będzie do przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego bez uprawnienia do żądania zwrotu jakichkolwiek nakładów, a także kosztów związanych z korzystaniem z Nieruchomości określonych w §2 ust. 3 Umowy naliczonych do dnia zwrotu Nieruchomości, a Sprzedający uprawniony będzie do zachowania kwot otrzymanych tytułem zadatku”. Z aneksu wynika także, iż powódka uzyskała kredyt hipoteczny celem finansowania nabycia nieruchomości, a warunkiem wypłaty środków jest przedstawienie bankowi wydruku księgi wieczystej o numerze (...) potwierdzającej wykreślenie hipoteki umownej łącznej obciążającej lokal (k. 57-58, Aneks Nr (...)).

W dniu 1 grudnia 2017 r. lokal będący przedmiotem umowy przedwstępnej sprzedaży został wydany powódce. Powódka rozpoczęła prace projektowe. Wyposażyła także mieszkanie w klimatyzację.

W dniu 14 grudnia 2017 r. pozwany złożył do sądu wieczystoksięgowego właściwego dla lokalu wniosek o wykreślenie hipoteki z działu IV księgi wieczystej (k. 21). Do dnia 31 stycznia 2018 r., który strony ustaliły mocą Aneksu Nr (...) jako termin, do którego najpóźniej podpiszą umowę przyrzoną, wykreślenie nie nastąpiło. M. T. skontaktowała się z powódką, informując, iż muszą poczekać na wpis i niezbędne jest podpisanie Aneksu Nr (...) do umowy przedwstępnej modyfikującego termin zawarcia umowy sprzedaży. Powódka wstępnie wyraziła wolę podpisania aneksu, oczekiwała jednak rekompensaty za wydłużony czas oczekiwania (k. 67-69, korespondencja e-mail powódki i M. T.). Aneks nr (...) przewidywał zmianę §2 ust. 2 umowy przedwstępnej w następujący sposób: „Strony ustalają, że Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 7 dni od dnia przekazania Kupującej informacji o wykreśleniu Hipoteki z księgi wieczystej o numerze (...), nie później jednak niż do dnia 28 lutego 2018 r., przy czym data i miejsce zawarcia Umowy Przyrzeczonej wskazane zostanie przez Sprzedającego w zawiadomieniu o wykreśleniu Hipoteki. W przypadku nie zawarcia Umowy Przyrzeczonej w przewidzianym terminie, w związku z niewykreśleniem do tego czasu Hipoteki z księgi wieczystej o numerze (...), pomimo złożenia stosownego wniosku przez Sprzedającego, Strony wyrażają zgodę na automatyczne przedłużenie terminu zawarcia Umowy Przyrzeczonej o kolejne 60 dni kalendarzowe” (k. 86). Do podpisania aneksu nie doszło. M. T. skontaktowała się z powódką po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej, informując o umówieniu terminu w kancelarii notarialnej na podpisanie umowy przenoszącej na dzień 8 lutego 2018 r., a następnie 20 lutego 2018 r. Powódka uczestniczyła w wyborze terminu, odniosła się ponownie do rekompensaty za zwłokę, której pozwany odmówił, wskazując na wcześniejsze wydanie lokalu mimo braku przeniesienia własności (k.28, 67 i n., korespondencja sms i e-mail).

Powódka otrzymała projekt aktu notarialnego zawierającego umowę przyrzoną. Wątpliwości powódki wzbudził zapis §6 pkt 4 aktu, w którym powódka wyrazić miała zgodę na umiejscowienie w narożniku działki (...), podświetlanej tablicy o wymiarach nie przekraczających 2,5m wysokości i 1m szerokości, z której nieodpłatnie na zasadach wyłączności korzystać będą wspólnie każdorazowi właściciele lokali niemieszkalnych, ponosząc koszty utrzymania tablicy (k.____, projekt aktu, zeznania powódki, protokół z dnia 3 grudnia 2020 r, k.____). Tablica została posadowiona na działce jeszcze przed oglądaniem mieszkania przez powódkę. Znajdowała się po drugiej stronie budynku, nie była widoczna z okien powódki. Powódka nie wyjaśniała z pozwanym gdzie jest usytuowana lub ma być usytuowana tablica reklamowa. (zeznania M. T., protokół z dnia 6 października 2020 r., k.180).

W piśmie datowanym na 19 lutego 2018 r. adresowanym do pozwanego, powódka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, wskazując na upływ terminu do zawarcia umowy i niewykreślenie hipoteki oraz niewskazania przez pozwanego terminu zawarcia umowy przyrzonnej w tym terminie, co stanowiło przyczyny leżące wyłącznie po stronie pozwanego. Powódka zażądała zwrotu wniesionego zadatku w kwocie 226.587,60 zł w terminie 14 dni od otrzymania pisma (k. 34).

W odpowiedzi, pismem z dnia 13 marca 2018 r., pozwany wskazał, iż upływ przewidzianego do zawarcia umowy terminu nie skutkował wygaśnięciem zobowiązania, a wymagalnością roszczenia o zawarcie umowy. Uznał oświadczenie powódki jako bezskuteczne i wezwał powódkę do stawiennictwa w dniu 21 marca 2018 r. o godz. 12:00 w kancelarii notarialnej notariusza W. W. w W. celem podpisania umowy przyrzeczonej (k. 59). Powódka nie stawiła się w miejscu i terminie wskazanym przez pozwanego (k. 64, akt notarialny Rep A nr 3890/2018 obejmujący protokół).

Pismem z dnia 29 marca 2018 r. pozwany złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 25 września 2017 r. i zatrzymaniu otrzymanego zadatku, wskazując, iż do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło z winy powódki, która nie stawiła się w wyznaczonym miejscu i terminie (k.40).

Pismem z dnia 3 lipca 2018 r. powódka zakwestionowała skuteczność złożonego przez pozwanego oświadczenia i ponownie złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej i wezwała pozwanego do zapłaty na jej rzecz kwoty zadatku, wskazując, iż hipoteka została wykreślona po ostatecznym terminie na zawarcie umowy przyrzeczonej (k. 41).

W piśmie z dnia 16 lipca 2018 r. pozwany podtrzymał swoje poprzednio wyrażone stanowisko, podkreślając, iż z treści umowy przedwstępnej nie wynika, aby zobowiązanie sprzedającego do przekazania informacji o wykreśleniu hipoteki w terminie do dnia 31 stycznia 2018 r. przewidziane zostało jako warunek lub termin końcowy zawarcia umowy przyrzeczonej, a jedynie termin spełnienia świadczenia, o czym świadczy m.in. akceptowany przez powódkę termin podpisania umowy sprzedaży po 31 stycznia 2018 r. (k. 44).

Powódka nie zakupiła żadnej innej nieruchomości. Wynajmuje mieszkanie (zeznania powódki, k.187).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie kopii dokumentów urzędowych i prywatnych załączonych do akt sprawy oraz zeznań świadków: R. G. (k. 109, e-protokół z dnia 17 września 2019 r. i M. T. (k. 179v, e-protokół z dnia 6 października 2020 r.) oraz zeznań powódki (k. 186v, e-protokół z dnia 3 grudnia 2020 r.) i pozwanego (k. 187, e-protokół z dnia 3 grudnia 2020 r.) i zeznań stron.

Sąd dał wiarę dokumentom prywatnym na okoliczności określone dyspozycjami art. 245 k.p.c., przy czym żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości i autentyczności, ani nie wzbudziły one wątpliwości Sądu, co do czasu i miejsca ich powstania. Dowody z dokumentów urzędowych są wiarygodne – stosownie do treści art. 244 k.p.c., stanowią dowód tego, co w nich zaświadczone.

Sąd ocenił jako wiarygodne zeznania słuchanych w sprawie świadków. Świadek M. T. zeznała, iż to ona zajmowała się umową przedwstępną stron w imieniu pozwanego i kontaktowała się z powódką, która po upływie terminu 31 stycznia 2018 r. przestała się odzywać. Powódka nie negocjowała umowy, bez zmian podpisała umowę w kształcie odpowiadającym projektowi przygotowanemu przez dział prawny spółki, gdzie pozwany był prezesem zarządu. Wskazała także, iż powódka od początku planowała zaciągnąć kredyt, a warunkiem wypłaty było wykreślenie hipoteki. Zeznała także, iż strona sprzedająca próbowała przyspieszyć uzyskanie wpisu, a także, iż z lokalu nr (...) nie jest bezpośrednio widoczna tablica reklamowa. Świadek była pośrednikiem pomiędzy stronami, miała wszystkie informacje od stron, wskazała jednak, iż strony nie zastanawiały się co będzie, gdy umówiony termin sprzedaży upłynie przed wykreśleniem hipoteki. Jej zeznania są klarowne, nie zostały podważone przez którąkolwiek ze stron. Świadek R. G., mimo, iż jest ojcem powódki, a więc mógł być zainteresowany wynikiem w sprawie, złożył jasne i nie budzące wątpliwości zeznania, z których wynika, iż powódka była zdecydowana na zakup mieszkania, dostała od ojca na ten cel darowiznę rozpoczęła prace projektowe. Podkreślił, iż powódka informowała go o komplikacjach dot. zawarcia umowy. Podniósł, iż sam nie zauważył banneru podczas oglądania mieszkania, ale nie wie czy tam był, nikt ich nie informował.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie świadka R. M. jako nieprzydatny do wykazania okoliczności (art. 235² pkt 3 k.p.c.), które wskazywały obie strony. Zeznania stron i świadków słuchanych w sprawie oraz dokumenty w aktach sprawy okazały się wystarczające w zakresie ustalenia praw i obowiązków stron umowy, korespondencji czy przyczyn

niezawarcia umowy, jak również działań stron wpływających na zawarcie umowy przyrzeczonej. Powołanie świadka w przypadku trudności z jego prawidłowym wezwaniem powodowałoby przedłużanie procesu i byłoby bezcelowe.

Sąd uznał, że w tej sprawie konieczne stało się przeprowadzenie dowodu z zeznań stron, z uwagi na to, że wskazywane w pismach procesowych okoliczności zawierania umowy sprzedaży nieruchomości wymagały wyjaśnienia i doprecyzowania. Sąd nie miał podstaw do kwestionowania zeznań stron. W sposób obiektywny zeznawali o istotnych okolicznościach faktycznych, choć każda ze stron starała się dopasować fakty do swojego stanowiska w sprawie i inaczej je interpretowała. Pomimo tego, zeznania były w większości zbieżne i porządkowały wiedzę o sprawie. Oceniając zeznania stron wskazać należy, iż sam fakt zawarcia umowy przedwstępnej oraz aneksu nr (...) i niepodpisania aneksu nr (...), a następnie umowy przyrzeczonej była poza sporem stron. Bezsporna pozostawała także treść wszystkich dokumentów. Odmienna była zaś interpretacja zapisu dotyczącego terminu ustalonego jako dzień, do którego zawarta zostanie umowa przyrzeczona oraz kwestii konsekwencji niewykreślenia hipoteki przed jego upływem. Powódka w swych zeznaniach podniosła, iż ona rozumiała, że w sytuacji, gdy umowa nie dojdzie do skutku nie z jej winy zostaną jej zwrócone środki, a po 31 stycznia 2018 r. umowa przestanie obowiązywać. Powódka nabrała wątpliwości po przeczytaniu projektu aneksu nr (...), gdzie przewidziano możliwość wydłużenia terminu zawarcia o 60 dni. Wówczas skontaktowała się z prawnikami, którzy poradzili odstąpienie od umowy. Znajomy zwrócił jej uwagę na kwestię tablicy reklamowej w treści projektu aktu notarialnego, powódka nie pamięta, czy ta tablica była posadowiona przed zawarciem umowy. Odstąpiła od umowy, gdyż druga strona straciła w jej oczach wiarygodność. Pozwany wskazał, iż był biernym uczestnikiem negocjacji, wszystko w jego imieniu załatwiała M. T., był gotów zawrzeć umowę. Wskazał, iż strony zrezygnowały z zawarcia aneksu nr (...) na rzecz umowy przyrzeczonej, a z uwagi na niestawiennictwo powódki od umowy odstąpił. Podniósł, iż nie wziął na siebie ryzyka wykreślenia hipoteki, gdyż nie miał wpływu na ten termin. W ocenie pozwanego zapisy umowne dot. zadatku nie wyłączały zastosowania art. 394 k.c.

Zebrany materiał pozwalał na rozstrzygnięcie sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie. Kwestią bezsporną w niniejszej sprawie było zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości oraz aneksowanie jej w związku z przedłużeniem terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, jak również to, że umowa przedwstępna nie została wykonana, bowiem nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Poza sporem pozostawał również fakt wystąpienia przez pozwanego z wnioskiem o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu i brak stosownego wpisu w przewidzianym przez strony terminie. Wreszcie, bezsporne było również wpłacenie przez powódkę zadatku w łącznej kwocie 226.587,60 zł oraz ostateczny brak woli zawarcia umowy przyrzeczonej przez powódkę.

Kwestiami spornymi, a jednocześnie mającymi kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia tej sprawy było ustalenie, czy i która ze stron ponosi winę za niewykonanie umowy przedwstępnej, jak traktować należało termin 31 stycznia 2018 r. oraz czy umowne uregulowanie kwestii dotyczących niewykonania umowy oraz rozliczeń dot. zadatku wyłącza ustawową regulację zadatku stosownie do art. 394 k.c.

W pierwszej kolejności rozstrzygnąć należy kwestię wygaśnięcia lub nie umowy przedwstępnej sprzedaży wraz z upływem wskazanego w § 2 ust. 2 umowy terminu. Z treści tej regulacji wynika jednoznacznie, iż ostatecznym terminem na zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży był dzień 31 stycznia 2018 r. W ocenie Sądu nie sposób przyjąć odmiennej interpretacji postanowień umownych niż ta, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej w przewidzianym przez strony terminie nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego. Zdaniem Sądu to pozwany zobowiązał się do doprowadzenia do wykreślenia z księgi wieczystej hipoteki, która uniemożliwiała powódce wypłatę kredytu na zakup przedmiotowej nieruchomości. Takie zobowiązanie zawierała umowa przedwstępna w pierwotnym kształcie z 25 września 2017 r., jednak na mocy aneksu nr (...) strony ustaliły, iż termin na zawarcie umowy końcowej powiążać z faktem wykreślenia hipoteki. Umowa przyrzeczona miała być zawarta w ciągu 7 dni od przekazania powódce informacji o wykreśleniu hipoteki, nie później jednak niż do dnia 31 stycznia 2018 r., przy czym to pozwany miał wskazać datę i miejsce jej zawarcia. Pozwany złożył wniosek o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej

dla lokalu w dniu 14 grudnia 2017 r., a więc prawie trzy miesiące po zawarciu umowy przedwstępnej. Nie złożył go nawet bezpośrednio po zawarciu aneksu nr (...) do umowy, a kilka tygodni później. Trzeba przy tym przyjąć, iż jako osoba działająca w branży nieruchomości od lat jako deweloper miał świadomość, iż postępowania w (...) sądach wieczystoksięgowych są długotrwałe. Wobec tego należy przyjąć, iż pozwany świadomie naraził możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie uzgodnionym z powódką. Istotne jest podkreślenie, iż pozwany był autorem umowy przedwstępnej i wszystkich regulacji, które powstały w oparciu o stosowane przez pozwanego w ramach działalności deweloperskiej formularze umów. W ten sposób zyskał on nad powódką, której rola ograniczyła się do akceptacji postanowień umownych, swego rodzaju przewagę, tym bardziej, iż sam z wykształcenia i zawodu jest prawnikiem. Należy zatem przyjąć, iż obowiązkiem pozwanego i jednocześnie warunkiem niezbędnym do zawarcia umowy przenoszącej, który wynikał z §2 ust. 2 aneksowanej umowy przedwstępnej było uzyskanie stosownego wpisu (wykreślenia) w księdze wieczystej i zawiadomienie o tym powódki przed 24 stycznia 2018 r., ostatecznie tak by umowa końcowa mogła zostać zawarta do 31 stycznia 2018 r. Kwestią bezsporną było, iż wpis taki nastąpił dopiero 2 lutego 2018 r.

W ocenie Sądu powyższy termin do zawarcia umowy przyrzeczonej na gruncie niniejszej sprawy traktować należy jako termin końcowy, po którym należy rozważać kwestię niewykonania umowy, a zastosowanie znajdą regulacje umowne dotyczące rozliczeń stron w zależności od przyczyn niedochowania terminu. Wskazuje na to użyty zwrot „najpóźniej do”, jak również szczegółowe i konkretne unormowanie kwestii zwrotu lub zatrzymania zadatku przy braku zawarcia umowy w terminie do 31 stycznia 2018 r. Podkreślenia wymaga, iż umowa przedwstępna zawarta została w formie pisemnej, nie znajduje tu zatem zastosowania art. 390 §2 k.c., na podstawie którego strona uprawniona ma możliwość dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej. Zdaniem Sądu, w przedmiotowej sprawie nie znajduje także zastosowania interpretacja uznająca, iż upływ terminu zastrzeżonego w umowie przedwstępnej jako termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie skutkuje wygaśnięciem zobowiązania, a wymagalnością roszczenia o zawarcie umowy, na którą powoływał się pozwany. Przez wzgląd na całokształt regulacji umownych stron, uznać trzeba, iż wola kontrahentów była odmienna, na co wskazuje specyficzne, odmienne od kodeksowego, unormowanie kwestii rozliczeń na wypadek niezawarcia umowy przyrzeczonej w przewidzianym terminie.

Bez znaczenia pozostaje kwestia, czy powódka wyrażała wolę podpisania kolejnego aneksu, wydłużającego termin do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zgodnie z § 5 umowy przedwstępnej, wszystkie zmiany wymagały formy pisemnej, a do podpisania aneksu nr (...) pomiędzy stronami nie doszło. Bez znaczenia dla konsekwencji upływu umownego terminu jest także dalsze rozważanie przez powódkę kwestii zawarcia umowy przyrzeczonej już po dniu wykreślenia hipoteki. Strony różnie interpretowały także okoliczność, iż powódka miała wątpliwości z uwagi na umowny zapis w akcie notarialnym dot. tablicy reklamowej. Z dokumentów załączonych do akt wynika, iż tablica ta była zamontowana jeszcze przed rezerwacją mieszkania przez powódkę. Powódka jednak zrozumiała ten zapis w ten sposób, iż reklama ta będzie w jakiś sposób wpływać na jej spokojne zamieszkiwanie. Nikt jej wcześniej nie wytłumaczył kwestii tego zapisu, stąd uzasadnione obawy powódki. Należy ocenić, iż powódka była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie ustalonym w §2 ust. 2 umowy, do czego nie doszło, gdyż pozwany nie dołożył wszelkich starań by uzyskać w tym terminie wymagany wpis w księdze wieczystej. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej, przedstawione dokumenty, w tym treść aneksu nr (...) do umowy, wskazują jednoznacznie, iż powódka miała zdolność kredytową, wstępna decyzja banku była pozytywna, jednak wypłata środków uzależniona była od „wyczyszczenia” księgi wieczystej, które nie nastąpiło przed 31 stycznia 2018 r.

Wskazać trzeba, iż strony uregulowały kwestię zadatku w sposób odmienny niż wynika to wprost z regulacji kodeksowej (art. 394 k.c.). Na podstawie 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. Zgodnie zaś z art. 394 § 3 k.c. w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony.

Z umowy zawartej między stronami w przedmiotowej sprawie wynika jednoznacznie, że wpłacone przez powódkę kwoty na rzecz pozwanego w łącznej kwocie 226.587,60 zł stanowiły zadatek. Strony jednak zdecydowały się na odmienną od ustawowej regulację dotyczącą jego zwrotu w wypadku, gdy do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dojdzie w terminie określonym w §2 ust. 2 umowy przedwstępnej. Z treści §4 ust. 1 umowy wynikało wprost, iż w przypadku niezawarcia Umowy Przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie Kupującej, będzie ona zobowiązana do przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego bez uprawnienia do żądania zwrotu jakichkolwiek nakładów, a także kosztów związanych z korzystaniem z nieruchomości określonych w §2 ust. 3 umowy naliczonych do dnia zwrotu nieruchomości, a pozwany uprawniony będzie do zachowania kwot otrzymanych tytułem zadatku. Mocą aneksu do umowy został dodany zapis o obowiązku zwrotu lokalu i kosztów, a więc ta kwestia była przez strony dyskutowana w późniejszym terminie. Sytuacja, w której do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dochodzi z przyczyn leżących po stronie sprzedającego nie była zmieniana przez strony i zgodnie z §4 ust. 2 przewidziano, iż wówczas pozwany zwróci powódce zadatek w terminie do 14 dni przelewem na wskazany adres.

Wskazane zapisy umowne, zdaniem Sądu w sposób pełny regulowały kwestie znaczenia zadatku danego przy zawarciu umowy oraz rozliczenia jego zwrotu. Wynika to z zakresu ustalonych przez strony reguł rozliczenia zadatku oraz ich odmienności w stosunku do przepisów ustawowych. Podnieść należy, iż strony odmiennie niż to wskazuje art. 394 § 3 k.c. przewidziały, iż niewykonanie umowy przez stronę sprzedającą nie rodzi obowiązku zwrotu zadatku w podwójnej wysokości oraz jednocześnie uregulowały, iż rozliczenie zadatku ma nastąpić w razie niewykonania umowy w terminie bez konieczności składania oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. W ocenie Sądu okoliczności te, fakt, iż umowa została zawarta w zwykłej formie pisemnej i nie wynikało z niej roszczenie o zawarcie umowy wskazuje, iż zastrzeżony w umowie termin 31 stycznia 2018 r. stanowił w istocie termin rozwiązujący zawartą umowę. W istocie rzeczy interpretacja postanowień zawartej umowy oraz działania samych stron, które świadome wpływu zastrzeżonego umownie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej podjęły działania zmierzające do przedłużenia obowiązywania umowy wskazują, iż określony umownie termin był terminem w którym umowa powinna zostać zawarta a jego upływ skutkowałą rozliczeniem stron stosownie do przewidzianych umownie reguł. Powyższe skutkuje uznaniem, iż wobec nieprzedłużenia obowiązywania umowy po 31.01.2018 r. dla rozliczenia stron oraz przyjęcia z przyczyn której strony nie doszło do zawarcia umowy w terminie umownie określonym znaczenia ma stan rzeczy istniejący w dniu 31.01.2018 r. Biorąc go pod uwagę, w okolicznościach sprawy nie można racjonalnie twierdzić iż to z przyczyn leżących po stronie kupującej nie doszło do zawarcia umowy skoro sam zakup miał być sfinansowany z kredytu bankowego, którego udzielenie niewątpliwie było zależne od wykreślenia hipoteki obciążającej lokal będący przedmiotem umowy. Konstrukcja zawartej umowy oraz obowiązku sprzedawcy wynikające ze zwyczajowych, zdaniem Sądu reguł, obciążały sprzedającego obowiązkiem zapewnienia takiego stanu prawnego sprzedawanej nieruchomości, który byłby możliwy do przyjęcia przez kupującego. W tym zakresie nie ma znaczenia okoliczności braku wpływu pozwanego na działania sądu wieczystoksięgowego, skoro to sam pozwany miał wpływ na określenie terminu do którego umowa przyrzeczona miała być zawarta. Dlatego też w okolicznościach sprawy należało uznać, co najmniej, iż to z przyczyn leżących po stronie sprzedającego nie doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w terminie zastrzeżonym w umowie przedwstępnej. W ocenie Sądu ponieważ stronie powodowej na pewno nie można przypisać zaniechania w realizacji obowiązków umownych do dnia 31.01.2020 r., nawet stwierdzenie, iż takich zaniedbań nie było po stronie sprzedającej daje podstawy do rozliczenia zwrotu danego zadatku jako świadczenia którego podstawa prawna odpadła. O zwrocie należnego powódce świadczenia wraz z odsetkami orzeczono na podstawie art. 481 k.c. nając na względzie wystosowane i odebrane przez pozwanego wezwanie do zwrotu świadczenia danego tytułem zadatki oraz określony umownie termin tegoż zwrotu.

O kosztach procesu orzeczono stosownie do zasady odpowiedzialności za jego wynik, tj. w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. W związku z powyższym zasła konieczność zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kwoty 22.147,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, na którą składają się wniesiona przez powódkę opłata od pozwu w kwocie 11.330,00 zł, poniesione przez powódkę koszty zastępstwa procesowego wynikające z § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w kwocie 10.800,00 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł.