

UZASADNIENIE

wyroku z 7 kwietnia 2022 roku

I. Stanowiska stron

P. P. wniosła o zasądzenie od A. P. 20 000 zł z odsetkami ustawowymi od 3 lipca 2020 r. do dnia zapłaty. Wskazała, że dochodzi zwrotu podwójnej wartości zadatku w związku z odstąpieniem od umowy przedwstępnej z uwagi na jej niewykonanie przez pozwanego (pozew k. 2-6).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, że niewykonanie umowy nastąpiło z winy powódki (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 38-40). Na czwartym (ostatnim) terminie rozprawy wniósł o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów mediacji oraz 2 000 zł na cel społeczny (protokół rozprawy z 7 kwietnia 2022 r. k. 104).

Żądanie zasądzenia 2 000 zł na cel społeczny nie podlegało rozpoznaniu z uwagi na uchybienie terminowi do wytoczenia powództwa wzajemnego z art. 204 § 1 k.p.c., jak również, niezależnie od tego, z uwagi na wyłączność pisemnej formy czynności procesowej w postaci wytoczenia powództwa (art. 187 § 1 k.p.c.).

II. Ustalenia faktyczne

Pozwany wraz z żoną W. W., w związku z jej chorobą, postanowili sprzedać nieruchomość w P., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Zależało im na szybkiej transakcji z uwagi na potrzeby finansowe związane z leczeniem (bezsporne).

27 listopada 2019 r. powódka zawarła z pozwanym (działającym również w imieniu żony) umowę przedwstępną. Zgodnie z zawartą umową pozwany (również w imieniu żony) zobowiązał się do 31 stycznia 2020 r. dokonać podziału działki, stanowiącej ww. nieruchomość, na 3 działki ewidencyjne i sprzedać ww. nieruchomość powódce za 200 000 zł. Powódka z kolei zobowiązała się kupić tę nieruchomość w terminie do 2 miesięcy od dokonania podziału. Pozwany (również w imieniu żony) zobowiązał się dostarczyć powódce wszelkie niezbędne do zawarcia umowy sprzedaży dokumenty dotyczące nieruchomości i ponieść związane z tym koszty, z kolei na powódce spoczywał ciężar poniesienia kosztów notarialnych. Zastrzeżono zadatek w wysokości 10 000 zł na rzecz pozwanego. Ustalono, że w razie niewywiązania się pozwanego z obowiązku podziału działki lub wycofania się ze sprzedaży, zwróci powódce dwukrotną wysokość zadatku, z kolei jeśli powódka wycofa się z zakupu działki po dokonaniu przez pozwanego podziału zadatek przypadnie na rzecz pozwanego (umowa przedwstępna k. 7). Powódka uiściła zadatek pozwanemu (bezsporne).

Podział działki został dokonany decyzją Burmistrza P. z 3 stycznia 2020 r., (...). (...).79.2019.TP, która stała się ostateczna 7 stycznia 2020 r. (decyzja k. 21-22). Pozwany 13 stycznia 2020 r. uzyskał wypisy z rejestru gruntów i wyrisy z mapy ewidencyjnej wyodrębnionych działek (wypisy i wyrisy k. 24-26), a 14 stycznia 2020 r. przesłał powódce e-mailem te decyzję podziałową wraz z mapą z podziałem, wypisy i wyrisy, o czym dodatkowo poinformował ją SMS-em i wskazał, że może umawiać notariusza (SMS k. 8, e-mail k. 41). 4 lutego 2020 r. pozwany uzyskał pełnomocnictwo żony na zawarcie umowy przyrzeczonej (akt notarialny k. 89).

Powódka miała trudności z uzyskaniem środków na zakup umówionej działki na korzystnych dla niej warunkach (k. 9-15, 94-97). 18 marca 2020 r. powódka skontaktowała się z pozwanym telefonicznie, prosząc o przesunięcie terminu zawarcia umowy. Pozwany się zgodził, najpierw proponując przesunięcie terminu o miesiąc od daty rozmowy. Ostatecznie podczas rozmowy powódka z pozwanym uzgodnili, że będą się jeszcze dzwonić, co do terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, w zależności od rozwoju sytuacji (nagranie rozmowy k. 75). Niedługo wcześniej zmarła żona pozwanego (bezsporne).

Następna rozmowa telefoniczna miała miejsce 30 kwietnia 2020 r., kiedy to powódka poinformowała pozwanego, że ma kłopoty w związku z utratą pracy (co było związane zawirowaniami na rynku nieruchomości w związku z wybuchem pandemii (...))¹⁹ i chciałaby rozwiązać umowę przedwstępną. Pozwany zaproponował wówczas spotkanie po jego powrocie do W., na które ostatecznie umówili się 11 maja 2020 r. i do którego doszło 12 maja 2020 r. Podczas spotkania pozwany zasugerował powódce, że w zamian za seks gotowy jest zgodzić się na rozwiązanie umowy, niemniej nie ma nic za darmo (zeznania powódki, e-protokół rozprawy z 15 lutego 2022 r., 00:16:44-00:57:25, częściowo zeznania pozwanego, e-protokół rozprawy z 15 lutego 2022 r., 00:57:25-01:29:43). Po tym spotkaniu pozwany napisał powódce SMS podtrzymujący wolę i nadzieję na zawarcie umowy przyrzeczonej, oświadczając zarazem, że zadatek nie przepada (SMS z 12 maja 2020 r. k. 8).

Po tych zdarzeniach powódka nie kontaktowała się już bezpośrednio z pozwanym, tylko zleciła to prawnikom. Pismem z 25 maja 2020 r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanego do wskazania notariusza, u którego dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, w terminie 7 dni pod rygorem odstąpienia od umowy przedwstępnej (wezwanie k. 16). Pozwany nie odpowiedział na wezwanie. Pismem z 13 lipca 2020 r. pełnomocnik powódki złożył pozwanemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy, żądając zwrotu podwójnej wysokości zadatku w terminie 3 dni (oświadczenie k. 17-18). Pozwany odebrał to pismo 27 lipca 2020 r. (potwierdzenie odbioru k. 19-20).

III. Ocena dowodów

Sąd dał wiarę przeprowadzonym dowodom z tym tylko zastrzeżeniem, że na ich podstawie ustalił fakty, natomiast oceny prawnej dokonał samodzielnie (pominął zeznania w zakresie prezentowanych przez strony domysłów, opinii etc.).

Za nieudowodnione sąd uznał rzekome ustalenie, że to powódka miała umówić notariusza. Sąd uznał to wyłącznie za pogląd i oczekiwanie pozwanego (oparte na zasadzie wzajemności), które jednakże w przeciwieństwie do zawartej umowy nie są dla powódki wiążące. O ile pozwany zobowiązał się tak do uzyskania dokumentacji jak i poniesienia kosztów z tym związanych, tak powódka zobowiązała się wyłącznie do poniesienia kosztów notarialnych, natomiast – jak chodzi o umówienie notariusza – strony nie ustaliły, kto jest do tego zobowiązany. W tej sytuacji obowiązek ten spoczywał na obydwu stronach, skoro umowa przedwstępna miała charakter dwustronnie zobowiązujący (każda ze stron była zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej). Tym samym pozwany, który, z uwagi na zdenerwowanie postawą powódki (nieumawiającej notariusza), zignorował jej wezwania do zawarcia umowy przyrzeczonej, następnie tłumacząc to rzekomym podziałem obowiązków, zgodnie z którym to powódka zobowiązana była umówić notariusza, przyczynił się do niezawarcia umowy przyrzeczonej.

Podobnie twierdzenia pozwanego, nieudowodnione (bo oparte na domysłach a nie spostrzeżeniu konkretnego faktu, z którego by to wynikało), jakoby motywacją powódki było zdenerwowanie go, kpienie sobie z niego tudzież wykorzystanie cierpienia po śmierci żony, nie mogą stanowić usprawiedliwienia niezawarcia umowy przyrzeczonej, tym bardziej, że nie są one ukierunkowane na wykazanie braku okoliczności leżącej po stronie pozwanego, a li tylko na zaakcentowaniu okoliczności leżących po stronie powódki (nie mogą więc skutkować niezastosowaniem przez sąd art. 394 § 3 k.p.c. opartym wszakże na poczynionym przez sąd ustaleniu, że do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony).

Nie jest też relewantne dla rozstrzygnięcia sprawy (nie stanowi istotnego dla rozstrzygnięcia faktu podlegającego ustaleniom i dowodzeniu), że pozwany w toku niniejszego postępowania (tj. już po odstąpieniu powódki od umowy przedwstępnej) wyrażał gotowość i chęć sprzedaży powódce nieruchomości, skoro wcześniej powódka od umowy przedwstępnej (z uwagi na ówczesną postawę pozwanego, o treści takiej, jaka była uzewnętrzniiona w stosunku do niej) skutecznie odstąpiła. Tym samym przestała być nią związana, co skutkuje jej uniezależnieniem od późniejszej zmiany postawy pozwanego.

Nie jest też istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, że niewątpliwie z przyczyn leżących po stronie powódki nie doszło do zawarcia umowy w pierwotnie uzgodnionym terminie tj. do 7 marca 2020 r., skoro na skutek porozumienia stron (w

formie ustnej) doszło do przedłużenia terminu do czasu, który zostanie uznany przez obie strony za dogodny, do czego strony w świetle zasady swobody umów (art. 3531 k.c.) miały pełne prawo. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że strony nie zastrzegły rygoru nieważności dla zmian umowy z uchybieniem formy pisemnej (zob. § 8 k. 7v – art. 76 k.c. w zw. z art. 73 § 1 k.c. i art. 74 § 1 k.c.). Stąd skutki uchybienia formie pisemnej ograniczały się do kwestii dowodowych tj. wyłączenia dowodzenia tych zmian dowodami z zeznań – na gruncie niniejszej sprawy powódka wykazała to jednak innymi dowodami (zapis SMS-a, nagranie rozmowy telefonicznej).

Podkreślenia wymaga, że w postępowaniu cywilnym katalog źródeł dowodowych jest otwarty, a dowodem może być wszystko, co pozwala na dokonanie istotnych dla rozstrzygnięcia ustaleń faktycznych (art. 309 k.p.c.). Nie można zatem nie uwzględnić danego źródła jako dowodu z racji na jego charakter, konieczne jest jedynie ocenienie jego wiarygodności i mocy dowodowej zgodnie z ogólnymi zasadami oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.). Tym samym, wbrew stanowisku pozwanego, dowód z nagrania rozmowy telefonicznej był dowodem dopuszczalnym, wprost zresztą przewidzianym w art. 308 k.p.c. Fakt nagrania tej rozmowy bez wiedzy pozwanego nie skutkował pominięciem tego dowodu. Wskazać w tym miejscu należy, że bezprawne jest nagrywanie cudzych rozmów (tzw. podsłuchiwanie – art. 267 k.k.), ewentualnie bezprawne przetwarzanie danych osobowych, za jakie można uznać ludzki głos, co jednak nie dotyczy osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej („w życiu codziennym” – art. 2 ust. 2 lit. c (...)). Każda osoba ma prawo utrwać „swoją” rozmowę tj. rozmowę, w której uczestniczy, w tym w szczególności w celu jej udokumentowania na potrzeby ewentualnego sporu. Kwestia uprzedzenia czy nieuprzedzenia o tym rozmówcy nie skutkuje bezprawnością zachowania, jest bowiem wyłącznie kwestią kultury osobistej, której w tym zakresie prawo nie sankcjonuje. Nie można też mówić o naruszeniu dóbr osobistych (jak tajemnica korespondencji, która chroni obydwie strony korespondencji) z uwagi na kontratyp, jakim niewątpliwie jest prawo do dochodzenia swoich racji w ramach procesu cywilnego, w którym na stronie spoczywa ciężar dowodu. Nade wszystko wskazać należy, że polskiej procedurze cywilnej obca jest koncepcja „owoców zatrutego drzewa”, tym samym dowody nie podlegają nigdy eliminacji a limine, konieczna jest natomiast ich wnikliwa ocena, w tym z uwzględnieniem okoliczności ich pozyskania.

Odnosząc się w tym miejscu do spornego nagrania rozmowy telefonicznej stron, sąd wziął pod uwagę, że powódka przedstawiła pełny zapis rozmowy (tj. nie posłużyła się wyrwanym z kontekstu wycinkiem rozmowy), co więcej – sąd umożliwił pozwanemu odniesienie się do tego nagrania, a pozwany potwierdził, że rzeczywiście rozmowa o tej treści miała miejsce (tj. ze nagranie nie jest sfalszowane), ponadto sąd miał na uwadze, że – jak wynika ze zgodnych zeznań stron – był to jedyny kontakt stron po 14 stycznia 2020 r. i przed 30 kwietnia 2020 r. Tym samym jest to bardzo wartościowy z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i wiarygodny dowód – obrazujący w istocie całość komunikacji, jaka miała między stronami miejsce na przestrzeni ponad 3,5 miesiąca.

Treść rozmowy jest zarazem jednoznaczna w swej wymowie – nie można w ocenie sądu wyklądać jej inaczej niż tak, że pozwany zgodził się na przesunięcie terminu zawarcia umowy i to nawet nie o miesiąc (jak pierwotnie sam zaproponował), ale (tak jak poprosiła następnie powódka), na czas nieoznaczony. Tym samym stosunek prawny wynikający z umowy przedwstępnej został przez strony zmodyfikowany w taki sposób, wprost dopuszczony przez art. 389 § 2 k.c., w którym każda ze stron była uprawniona do wyznaczenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej (w miejsce wcześniejszej treści tego stosunku – gdzie termin ten oznaczony był 2-miesięcznym terminem liczonym od dokonania podziału – in concreto kończył się 7 marca 2020 r.). Wbrew stanowisku pozwanego, obowiązująca w prawie zobowiązań swoboda umów nie sprzeciwiała się przedłużeniu terminu, który wcześniej upłynął, chociażby z jego upływem wiązały się dla powódki negatywne skutki umowne w postaci utraty zadatku. Strony mogą bowiem, o ile tylko obopólnie się na to zgodzą, modyfikować istniejące między nimi stosunki prawne o charakterze zobowiązaniowym dowolnie, byleby tylko treść ich ustaleń nie sprzeciwiała się ustawie, zasadom współżycia społecznego czy właściwości (naturze) zobowiązania (art. 3531 k.c.). Swoboda ta sięga tak daleko, że powszechnie dopuszcza się nawet dokonane za zgodą drugiej strony cofnięcie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy już po upływie terminu wypowiedzenia i tym samym rozwiązaniu tej umowy (zob. postanowienie SN z 25 kwietnia 2018 r., I PK 183/17). W przypadku stosunku łączącego strony nie ulega wątpliwości, że podjęte podczas rozmowy telefonicznej ustalenie nie sprzeciwiało się żadnej z ww. klauzul.

IV. Ocena prawna

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Zgodnie z art. 56 k.c. czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te wynikające z ustawy. Ponieważ strony, zawierając umowę, nie przewidziały losów zadatku w razie niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po obydwu stronach, zastosowanie znajduje art. 394 § 3 k.c. Zgodnie z tym przepisem zadatek powinien być wówczas zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada – tym samym strony wracają do stanu sprzed zawarcia umowy przedwstępnej.

Sąd ocenił, że do zawarcia umowy przyrzeczonej doszło wskutek okoliczności, za które odpowiadają obydwie strony. Z jednej bowiem strony powódka, w pierwotnie uzgodnionym terminie nie wywiązała się z umowy przedwstępnej, wykazując się daleko idącą nierzetelnością, która nie znajduje usprawiedliwienia (szczególnie biorąc pod uwagę niekontaktowanie się z pozwanym na bieżąco przy wiedzy, jak zależy mu na sfinalizowaniu transakcji), następnie jednak pozwany, który zgodził się zmienić treść stosunku, uchylając dotychczasowy niedotrzymany przez powódkę dwumiesięczny termin, i z czego później jednostronnie wycofać się nie może, zaprzestał współpracy z powódką, nie odpowiadając na korespondencję jej pełnomocników. O ile pobudki, jakie kierowały pozwanym, mogą być po części zrozumiane, przeżywał on bowiem po śmierci żony trudne chwile i miał żal do powódki z powodu jej nierzetelności, to jednak nie zwalniało go to z obowiązku współpracy w wykonaniu nadal wiążącej go umowy, a tym bardziej nie uprawniało do jednostronnego z niej wycofania. Nie może przy tym skutecznie zasłaniać się swoimi przypuszczeniami co do intencji powódki. Jeśli bowiem uważał, że powódka umowy przyrzeczonej zawrzeć w rzeczywistości nie chce, powinien był wyznaczyć jej termin, po upływie którego przepadłby zadatek. Niemniej swoimi oświadczeniami, które składał w toku relacji stron, i które go wiążą, doprowadził do uchylenia uchybionego przez powódkę terminu, a następnie do niewywiązania się ze swoich obowiązków.

Sytuacja zaistniała między stronami wygląda zatem w istocie w sposób następujący. Najpierw powódka zachowywała się skrajnie nierzetelnie, uchybiając terminowi i nie kontaktując się w ogóle z pozwanym. Następnie jednak pozwany zgodził się, mimo uchybienia przez powódkę terminowi, termin ten znieść i uchylić negatywne skutki, jakie wiązały się dla powódki z jego uchybieniem, po czym usiłował się z tego jednostronnie wycofać, co jednak nie było już bez zgody powódki możliwe. Gdy następnie powódka wyznaczyła termin do zawarcia umowy, pozwany na to nie odpowiedział, i do zawarcia umowy nie doszło.

Z uwagi na porozumienie stron nie można zatem obciążyć wyłączną winą niedojścia umowy do skutku powódki – stanowiłoby to bowiem podważenie dokonanych przez strony, tym samym wiążących dla nich, ustaleń co do zmiany treści stosunku (art. 3531 k.c.). Nie można jednak nie wziąć pod uwagę postawy powódki – gdyby bowiem zachowywała się od początku rzetelnie, to umowa przyrzeczona byłaby (w pierwotnym terminie) zawarta. Co więcej, postawa ta (obok trudnych chwil, które pozwany przeżywał) pozwanego sprowokowała. Tym samym nie można również wyłączną winą obciążyć pozwanego, choć nie ulega wątpliwości, że mimo związania umową przedwstępną, która obligowała go do współpracy z powódką, gdy ta wezwała go do zawarcia umowy, zignorował korespondencję jej pełnomocników, uniemożliwiając dojście umowy do skutku. Nie można przejść nad tym do porządku dziennego, opierając się tylko na domniemaniach pozwanego, że powódka oświadczenie złożyła dla pozoru, wcale nie zamierzając umowy przyrzeczonej zawrzeć. Pozwany był bowiem zobowiązany umownie (a nie tylko grzesnościowo zobligowany) do współpracy z powódką przy zawieraniu umowy przyrzeczonej, gdy tylko ta, stosownie do art. 389 § 2 k.c., wyznaczyła ku temu termin. Jednakże nie podjął dialogu, nie odniósł się do wyznaczonego terminu, tylko uciał korespondencję. Nie sanuje tego kolejna zmiana postawy pozwanego, obecnie chętnego do zawarcia umowy przyrzeczonej, skoro zmiana ta nastąpiła już po odstąpieniu przez powódkę od umowy przedwstępnej.

Mając powyższe na uwadze, sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki zwrot zadatku, który powódka pozwanemu uiściła, a który zgodnie z art. 394 § 3 k.c. podlega zwrotowi tj. 10 000 zł.

Podkreślić należy, że proces o zadatek ma szczególny charakter z uwagi na drastyczne jego konsekwencje (przepadek zadatku w całości na rzecz jednej ze stron, brak możliwości miarkowania). W istocie sprowadza się do rozstrzygnięcia, czy za niewykonanie umowy odpowiada wyłącznie któraś ze stron, czy też obie. W przypadku niemożności przypisania wyłącznej winy li tylko jednej stronie, przepadek nie przepada na rzecz żadnej z nich, tylko podlega zwrotowi, co stanowi powrót do stanu sprzed zawarcia umowy. Nie uchybia to jednak uprawnieniu do dochodzenia przez każdą ze stron swoich roszczeń odszkodowawczych, przy czym możliwe jest to wyłącznie na ogólnych zasadach tj. po wykazaniu konkretnej szkody pozostającej w normalnym związku przyczynowym ze stanowiącym uchybienie konkretnego obowiązku konkretnym zachowaniem drugiej strony (art. 471 i n. k.c. w zw. z art. 361 § 1 i 2 k.c.), a nie na zasadzie ryczałtowej (oderwanej od wykazania ww. przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej). Tym samym żadna ze stron nie ma zamkniętej drogi do dochodzenia swoich racji (tj. naprawienia konkretnych szkód w majątku), niemniej z uwagi na winę leżącą po obydwu stronach nie może to nastąpić w drodze stwierdzenia przepadnięcia zadatku.

Odsetki ustawowe za opóźnienie sąd zasądził na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którymi należne są one za cały okres opóźnienia niezależnie od szkody wierzyciela i winy dłużnika. Ponieważ zobowiązanie do zwrotu zadatku ma charakter bezterminowy, pozwany powinien zwrócić zadatek niezwłocznie po wezwaniu, jak stanowi art. 455 k.c. Z uwagi na powyższe sąd zasądził odsetki od 31 lipca 2020 r. tj. kolejnego dnia po upływie określonego przez pełnomocnika powódki terminu na spełnienie świadczenia, od tego bowiem dnia pozwany pozostawał w opóźnieniu.

V. Koszty procesu

Powódka poniosła koszty procesu w wysokości 4 717 zł (1 000 zł opłaty od pozwu, 3 600 zł wynagrodzenia pełnomocnika zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych, 17 zł opłaty skarbowej, 100 zł wynagrodzenia mediatora), a pozwany 100 zł wynagrodzenia mediatora, tym samym łączne koszty postępowania wyniosły 4 817 zł (art. 98 § 2-3 i art. 981 § 1 k.p.c.). Zgodnie z ogólnymi zasadami rozliczenia kosztów, ponieważ powódka wygrała w połowie, pozwany winien by był jej zwrócić 2 308,50 zł. Z uwagi jednak na szczególnie uzasadniony wypadek, a to nierzetelność powódki, która stanowiła źródło całego konfliktu i niniejszego postępowania, jak również i to, że pozwany nie korzystał z usług pełnomocnika procesowego, tym samym oszczędzając koszty niniejszego postępowania, sąd uznał za zasadne na podstawie art. 102 k.p.c. nie obciążać go obowiązkiem zwrotu powódce kosztów procesu, co pozwala na powrót do status quo, zgodnie z celem zastosowanej prawnomaterialnej normy z art. 394 § 3 k.c.

W., 4 maja 2022 roku asesor sądowy M. J.

Z.ądzenia:

- odnotować uzasadnienie;

- odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu z pouczeniem, że w terminie 14 dni może wnieść apelację do Sądu Okręgowego w Warszawie za pośrednictwem tut. sądu.

W., 4 maja 2022 roku asesor sądowy M. J.