

Sygn. akt I C 1252/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2016 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Wojciech Zatorski

Protokolant Natalia Całka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 listopada 2016 roku w Ś.

sprawy z powództwa J. S. (1)

przeciwko T. Spółka z .o.o. w Ś.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) Spółka z o.o. w Ś. na rzecz powoda J. S. (1) kwotę 20.260,76 zł (dwadzieścia tysięcy dwieście sześćdziesiąt złotych siedemdziesiąt sześć groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 10.11.2015 roku do dnia 31.12.2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 01.01.2016 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.974 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1252/16

UZASADNIENIE

J. S. (1) wystąpił o zasądzenie od (...) sp. z o.o. w Ś. kwoty 20.260,76 zł z odsetkami od dnia wniesienia pozwu, a także obciążenie pozwanej kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazał, iż zawarł z pozwaną, reprezentowaną przez prezesa jej zarządu, przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, na podstawie której pozwana zobowiązała się do sprzedaży oznaczonej działki za określoną cenę; umowa ta poprzedzona została kilkumiesięcznymi negocjacjami, ostatecznie zakończonymi uzgodnieniem ceny kupna i umówieniem terminu umowy przedwstępnej, przy której powód zapłacił zadatek w kwocie 20.000 zł, na co pozwana wystawiła fakturę Vat; w ustalonych terminach wykonania umowy nikt ze strony pozwanej nie stawił się w umówionej kancelarii notarialnej we W.; pozwana sprzedała nieruchomość innej osobie; powód wezwał pozwaną do zapłaty podwójnego zadatku w kwocie 40.000 zł, a także poniesionych kosztów notarialnych w kwocie łącznej 260, 76 zł, natomiast pozwana w odpowiedzi zwróciła mu jedynie 20.000 zł.

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w (...) wniosła o oddalenie powództwa z uwagi na nieważność umowy przedwstępnej w świetle art. 82 k.c., tj. z racji wskazywanego w przedsądowej korespondencji stron stanu nietrzeźwości, uniemożliwiającego świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli, w jakim znajdował się prezes zarządu pozwanej w dacie podpisania tej umowy.

Sąd ustalił :

Umową przedwstępną z 12.07.2015r., poprzedzoną negocjacjami w sprawie ceny kupna, strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży należącej do pozwanej nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu nr (...) w komornikach, gm. Środa Śl. Cenę nieruchomości ustalono na kwotę 280.000 zł, a termin zawarcia umowy przyrzeczonej do 12.10.2015r.

Przy zawarciu umowy przedwstępnej ustalono zadatek w kwocie 20.000 zł, który powód wręczył przy jej podpisaniu prezesowi zarządu pozwanej. Ustalono, że w przypadku niewywiązania się z umowy przez kupującego zadatek przepada, a w przypadku, gdy z umowy nie wywiąże się sprzedający, zwróci on kupującemu zadatek w podwójnej wysokości.

Następnego dnia, tj. 13.07.2015r. pozwana wystawiła powodowi fakturę Vat na kwotę 20.000 zł tytułem zadatku za sprzedaż gruntu.

Dowód:

- umowa przedwstępna – k. 29,
- zeznania powoda – k. 100 /980./,
- faktura – k. 30.

Następnie strony w okresie: 14.07.2015 - 06.08.2015 prowadziły korespondencję mailową z Kancelarią Notarialną B. R. we W. w sprawie zakresu i formy dokumentów wymaganych przy podpisaniu w w/w Kancelarii umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, a pozwana dostarczyła notariuszowi wymagane przezeń do wstępnego przygotowania umowy skany dokumentów.

Dowód:

- korespondencja mailowa – k. 32-34.

Ponieważ pozwana nie przystępowała do umowy przyrzeczonej, a powoda telefonicznie powiadomiono, że uzgodniona cena jest za niska, pismem z dnia 18.09.2015r. powód wezwał pozwaną do zawarcia umowy w ostatecznym terminie wskazanym w umowie przedwstępnej, tj. do dnia 12.10.2015r., wyznaczając w tym celu 2 terminy zawarcia umowy, tj. 05 i 12.10.2015r. o godz. 10.00, w Kancelarii notarialnej B. R..

Powód był obecny w w/w terminach i gotowy do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana natomiast nie stawiała się na żaden z w/w terminów i nie zawarła umowy.

Z tytułu stawiennictwa w w/w terminach powód poniósł koszty sporządzenia notarialnego protokołu stawiennictwa w kwotach po 130, 38 zł.

Dowód:

- wezwanie- k. 35-37,
- zeznania powoda – k. 100 /980./,
- notarialne protokoły stawiennictwa – k. 38-39.

Pozwana sprzedała sporną nieruchomość innej osobie w dniu 20.08.2015r.

Dowód:

Odpis KW - k. 40.

Pozwana zwróciła powodowi zadatek w uiszczonej wysokości, tj. 20.000 zł.

bezsporne

Sąd zważył:

Zgodnie art. 389 § 1 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, zaś zgodnie z art. 390 § 1 k.c. jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. Z kolei 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.

Obowiązkiem stron wynikającym z umowy przedwstępnej było zatem zawarcie umowy przyrzeczonej na ustalonych warunkach i w uzgodnionym terminie, a ponadto obowiązkiem pozwanej było następnie – wobec uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej – zwrócenie powodowi otrzymanego zadatku w podwójnej wysokości, a także wyrównanie strat, jakie poniósł licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna określała bowiem wszystkie istotne elementy umowy przyrzeczonej, tj. jej przedmiot i strony oraz cenę, a także ostateczny termin jej zawarcia. Jeżeli ponadto kupujący (powód) dał przy umowie przedwstępnej zadatek, może żądać dwukrotnej jego wysokości, skoro pozwana nie wykonała umowy przyrzeczonej, co jest bezsporne, a w świetle przedłożonych notarialnych protokołów stawiennictwa poza sporem jest także, iż powód pozostawał w gotowości do jej zawarcia, jak też, że poniósł koszty z tym związane.

Powyższe kwestie są jednak w zasadzie bezsporne, natomiast osią sporu jest ważność umowy przedwstępnej, gdyż pozwana zakwestionowała, by z racji stanu nietrzeźwości osoby ją reprezentującej, tj. prezesa zarządu, mógł on znajdować się w stanie umożliwiającym swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli, zaś stan ten był dobitnie widoczny, więc musiał być powodowi dobrze znany.

Zgodnie z art. 82 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych. W ocenie sądu pozwana nie udowodniła jednak tych okoliczności.

Powód przeczy powyższemu i wskazuje, że przyjechał co prawda do prywatnego domu prezesa pozwanej, jednak było to spotkanie wcześniej umówione, prezes był w dobrej kondycji, a ponadto posiadał przy sobie niezbędne pieczątki firmowe. Spotkanie przebiegło w zwyczajny sposób, w normalnej atmosferze, a zakończyło się zgodnie z umówionym celem, tj. podpisaniem umowy i zapłatą zadatku.

Pozwana natomiast wskazuje, na potwierdzenie czego przedstawia dowód z przesłuchania prezesa zarządu i zeznania świadków, że z racji spożycia bardzo dużej ilości alkoholu poprzedniego dnia i w nocy poprzedzającej podpisanie umowy, prezes nic nie pamięta, w szczególności nie przypomina sobie żadnych szczegółów bytności powoda w jego domu i podpisania spornej umowy.

Wersji pozwanej nie można uznać za udowodnioną. W pierwszym rzędzie zwrócenia uwagi wymaga brak obiektywnego, bezstronnego dowodu na wskazywany przez pozwaną stan upojenia alkoholowego prezesa jej zarządu w dacie umowy przedwstępnej, a także dobra znajomość prezesa pozwanej i świadków, co może ujawniać obawy o zainteresowanie świadków rozstrzygnięciem korzystnym dla prezesa, a zatem i dla pozwanej. Sama znajomość strony i świadków, nawet bliska, nie musi oczywiście implikować stronniczości zeznań świadków, jednak wskazania wymagają dalsze okoliczności, tj. znaczna rozbieżność tych zeznań. Zeznali oni, że prezes zarządu spożywał z nimi dzień wcześniej i do późna w nocy znaczne ilości wina, na drugi dzień rano jeszcze pił wódkę, był w bardzo złym stanie, co było widoczne dla osób trzecich. Podkreślić należy, że w zeznaniach świadków w części dotyczącej dnia zawarcia umowy pojawiają się zasadnicze sprzeczności. Świadkowie rozbieżnie podają nie tylko przebieg śniadania, spożywania wówczas przez prezesa alkoholu, ale przede wszystkim okoliczności i przebieg wydarzeń po przyjeździe powoda. W szczególności chodzi o to, jakie osoby miały przebywać wówczas w konkretnym miejscu posesji prezesa pozwanej, jakie czynności wykonywać, jakich wydarzeń być świadkami, itp. Wg A. S. on zbudził prezesa po przyjeździe powoda, którego wpuścił

na posesję, po czym obaj w/w poszli do pokoju, gdzie bez obecności świadka zapewne dokonali transakcji, o czym świadczyły pieniądze leżące na stole. Z kolei wg. J. S. uczestnicy biesiady (oraz córka A. S.) spotkali się w niedzielny poranek na śniadaniu, podczas którego prezes pozwanej zaczął pić wódkę. Po śniadaniu poszli na basen znajdujący się na posesji, a wówczas A. S. powiedział prezesowi, że ktoś do niego przyjechał. Oczywistą niemożliwością jest natomiast niezauważenie 1 z 3 osób w określonym czasie i miejscu (basen) w korelacji z czynnościami, które prezes pozwanej i 1 ze świadków miał wykonywać. Jeżeli dodać, że prezes pozwanej nic nie mówi o tym dniu, bowiem wskazuje na absolutną niepamięć, w grę wchodzi relacja tylko 2 osób na temat zachowania tej trzeciej osoby. Bez znaczenia jest przy tym, która z w/w osób zeznaje nieprawdę, skoro z racji sprzeczności tych zeznań wersji z nich wynikającej nie można uznać za udowodnioną.

Powód wskazuje ponadto, że pozwana nie udowodniła w sposób prawem przewidziany okoliczności, na które się powołuje, bowiem ustalanie okoliczności z art. 82 k.c. powinno nastąpić z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, tj. w drodze opinii biegłego. Dla porządku odnotować należy, że sam stan nietrzeźwości, nawet znacznej, bynajmniej nie musi zostać wykazany opinią biegłego, skoro żaden przepis tego nie wymaga. Wymóg wiadomości specjalnych aktualizuje się jednak wówczas, gdy nietrzeźwość przybiera taką intensywność, że konieczne jest ustalenie, czy wywołała ona upośledzenie funkcji organizmu na takim poziomie, iż nietrzeźwy był w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

W tym zakresie sąd zauważa, iż – pomijając nawet sprzeczności w zeznaniach świadków – pozwana istotnie nie wykazała, czy ewentualna nietrzeźwość prezesa pozwanej, czemu powód zresztą przeczy, była tak znaczna, że znamionowała realizację dyspozycji art. 82 k.c. Charakterystyczne zresztą jest, że sam prezes pozwanej nie daje podstaw do ewentualnego szczegółowego badania tej kwestii w drodze opinii specjalistów, bowiem de facto nie wskazał, nawet w przybliżeniu, ilości wypitego alkoholu, ani też ilości alkoholu możliwego do wypicia (np. poprzez orientacyjne choćby wskazanie zawartości wskazywanej w zeznaniach „piwniczki”). Dodać można, że jeżeli uwzględnić zeznania świadków, zwłaszcza ich sprzeczności, wątpliwe wydaje się ustalenie tej kwestii na takiej podstawie.

Potwierdzeniem wersji powoda są natomiast n/w zależności.

Jeżeli bezsporne jest, że powód zapłacił w dacie umowy przedwstępnej zadatek w kwocie 20.000 zł, należy postawić pytanie, czy dysponowałby (do tego w niedzielę) sporą przecież gotówką, i dlaczego akurat w takiej wysokości, jeżeliby tylko - jak podaje prezes pozwanej - przyjechał na mało zobowiązujące, niemal przypadkowe (z racji pobytu urlopowego w pobliskiej miejscowości turystycznej) spotkanie w domu prezesa.

Jeżeli pozwana w dzień po dacie umowy przedwstępnej wystawiła powodowi fakturę tytułem zadatku na kwotę 20.000 zł, zachodzi oczywisty związek czasowy i funkcjonalny pomiędzy w/w czynnościami, zważywszy zwłaszcza na fakt, że księgowość pozwanej musiała pozyskać wiedzę o fakcie, tytule i wysokości transakcji, zaś ewentualna inna data i okoliczności wystawienia tej faktury, niezależnie od tego, że osoba ją wystawiająca bierze za to odpowiedzialność, po prostu nie zostały wykazane, choćby w drodze przesłuchania osoby sporządzającej (wystawiającej) tę fakturę, zatem twierdzenia prezesa zarządu pozwanej w tym zakresie są gołosłowne.

Dodać jeszcze można, że okoliczności prowadzenia przez pozwaną korespondencji mailowej z określoną kancelarią notarialną, wskazują na wysoki stopień konkretyzacji i zaawansowania przygotowań do sprzedaży nieruchomości. W przeciwnym wypadku, w szczególności, gdyby prezes pozwanej istotnie niemal od razu zakwestionował umowę zawartą rzekomo w upojeniu alkoholowym, nie byłoby uzasadnienia nie tylko dla przygotowywania zakresu wymaganych do transakcji dokumentów i określonej ich formy na danym etapie przygotowań, ale przede wszystkim dla wiedzy pozwanej o osobie notariusza mającego przeprowadzić transakcję.

Reasumując, powód wykazał swe roszczenia, tak co do zasady, jak i wysokości, co uczynił przedłożonymi do pozwu umową przedwstępną i fakturą, a ponadto aktami notarialnymi, wskazującymi nie tylko na niestawiennictwo pozwanej do zawarcia umowy przyrzeczonej, lecz także na wysokość szkody wynikającej z kosztów sporządzenia protokołów stawiennictwa, albowiem powód, co oczywiste, musiał stawić się do aktu notarialnego licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej. Ponadto powód skutecznie podważył zarzut nieważności umowy, wskazując na sprzeczności

w zeznaniach świadków pozwanej oraz podnosząc brak właściwego wykazania stanu prezesa pozwanej mającego uzasadnić zastosowanie art. 82 k.c. Uznając zatem żądanie pozwu za udowodnione i słuszne, na podstawie w/w przepisów orzeczono jak w pkt I wyroku.

Ponieważ pozwany pozostaje w opóźnieniu co do zapłaty żądanej kwoty należało również uwzględnić roszczenie odsetkowe (art. 481 k.c.).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca spór ponosi jego koszty. Pozwana zwróci zatem powodowi poniesione koszty procesu, na które składają się: uiszczona opłata sądowa od pozwu, opłata skarbową od złożenia pełnomocnictwa, wynagrodzenie pełnomocnika powódki, liczone stosownie do wartości przedmiotu sporu.