

Sygn. akt. I C 803/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2013r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Śródmieścia Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Izabela Baca

Protokolant: Katarzyna Sieczka

po rozpoznaniu w dniu 4 czerwca 2013r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa R. H. (1)

przeciwko K. G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej K. G. na rzecz powoda R. H. (1) kwotę 20000zł (dwadzieścia tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lipca 2012r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1000 zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 803/12

UZASADNIENIE

Powód R. H. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanej K. G. kwoty 40000zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28.02.2012r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że w dniu 21.10.2011r. zawarł z działającą na rzecz pozwanej E. W. (1) przedwstępną umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we W. przy ul. (...), znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Podał, iż w dniu podpisania umowy wpłaciła na rzecz sprzedającego tytułem zadatku kwotę 20000zł. Powód wskazał, iż strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży niezwłocznie po podpisaniu przez niego umowy kredytowej z bankiem, nie później jednak niż do dnia 27.02.2012r. Podniósł, że pozwana nie dostarczyła dokumentów wymienionych w umowie i nie potwierdziła przedwstępnej umowy sprzedaży stwierdzając, że umowa ta została zawarta przez E. W. (1) z przekroczeniem zakresu umocowania. Powód stwierdził, że pozwana nie stawiała się w wyznaczonym terminie w kancelarii notarialnej, nie wyznaczyła innego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i nie zwróciła powodowi kwoty zadatku.

Nakazem zapłaty z dnia 13.06.2012r. wydanym w postępowaniu upominawczym Sąd uwzględnił powództwo.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwana K. G. złożyła sprzeciw, wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu. Pozwana zarzuciła brak legitymacji procesowej biernej, stwierdzając, że powód zawarł umowę przedwstępną z E. W. (1), która w tej dacie nie była umocowana do jej zawarcia, a pozwana niezwłocznie

po powzięciu informacji o zawartej umowie jej nie potwierdziła. Wskazała, że latem 2011r. zażądała od E. W. (1) zwrotu dokumentu pełnomocnictwa, informując ją, iż wszelkie umowy zamierza podpisywać osobiście, co potwierdza zawarcie przez pozwaną umowy przedwstępnej sprzedaży ww lokalu w dniu 21.06.2011r. Zarzuciła, iż aneks do tej umowy oraz notatka do niej były antydatowane. Pozwana stwierdziła, że powód wiedział o braku umocowania E. W. (1) do zawarcia umowy przedwstępnej, wcześniej bowiem był zainteresowany kupnem tego mieszkania, jednakże między stronami były zbyt duże rozbieżności co do kwestii finansowych. Zarzuciła nadto, iż powód nie wykazał, by spełnił warunek wskazany w umowie przyrzeczonej, tj. by zawarł z bankiem umowę kredytową. Pozwana wskazała, iż żadna ze stron nie złożyła oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a zatem żądanie zwrotu zadatku jest nieuzasadnione. Wskazała, iż wyznaczenie pozwanej terminu stawiennictwa w kancelarii notarialnej na dzień 29.02.2012r. świadczy o tym, że powód pomimo upływu wskazanego w umowie terminu 27.02.2012r, uznawał umowę tę za wiążącą i dochodził zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 01.09.2008r. w Kancelarii Notarialnej we W. przy ul. (...) przed notariuszem A. C. pozwana K. G. udzieliła E. W. (1) pełnomocnictwa do dokonywania czynności zwykłego zarządu spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we W. przy ul. (...), znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Pełnomocnictwo obejmowało także umocowanie do sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do powyższego lokalu mieszkalnego na rzecz dowolnych osób za cenę i na warunkach wg uznania pełnomocnika, do podpisywania stosownych umów, do odebrania i pokwitowania ceny sprzedaży, zadatku bądź zaliczki, wydania przedmiotu umowy i poddania się egzekucji oraz dokonania innych czynności i składania oświadczeń, jakie okazały się niezbędne.

Dowód: pełnomocnictwo z dnia 01.09.2008r. (Repertorium (...))– k. 12.

E. W. (1) od dnia 14.03.2006r. prowadziła działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Dowód: wydruk z (...) z dnia 17.01.2012r. - k. 117.

W dniu 14.09.2009r. została zawarta między pozwaną K. G. a B. M. umowa o pośrednictwo w celu zawarcia umowy sprzedaży lub wynajmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we W. przy ul. (...). Wartość nieruchomości ustalono na kwotę 410000zł, przyjmując, iż wysokość prowizji wyniesie 0%. W tym czasie B. M. posiadała licencję pośrednika obrotu nieruchomościami i była zatrudniona w biurze obrotu nieruchomościami, prowadzonym przez E. W. (1), w ramach którego zawarto powyższą umowę.

Dowód: umowa o pośrednictwo w kupnie, sprzedaży, wynajmie z dnia 14.09.2009r. – k. 59,

zeznania świadka B. M. - k. 168 - 169.

Dnia 21.06.2011r. pozwana zawarła z E. R. i P. R. (1) przedwstępną umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we W. przy ul. (...) za cenę 400000zł. Strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży niezwłocznie po podpisaniu przez kupujących umowy kredytowej z bankiem, nie później jednak niż do dnia 27.02.2012r. (§ 6 umowy).

W aneksie do tej umowy z dnia 14.09.2011r. zawartym w imieniu pozwanej przez E. W. (1) strony ustaliły, iż kupujący wpłacili zadatek w wysokości 3000zł, a E. W. (1) jako pełnomocnik pozwanej pokwitowała odbiór tej kwoty.

Dowód: przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 21.06.2011r. – k. 60 - 61,

aneks z dnia 14.09.2011r. do ww przedwstępnej umowy sprzedaży – k. 62.

W tym czasie E. W. (1) była sąsiadką małżeństwa R., a pozwana w czerwcu 2011r. korzystała z usług (...), będącego masażystą. W trakcie jednej z rozmów pozwana stwierdziła, że zamierza sprzedać mieszkanie. Po obejrzeniu lokalu P.

R. (2) zdecydował się je nabyć. Przy podpisaniu umowy w dniu 21.06.2011r. była obecna także E. W. (1), a stosunki między nią a pozwaną w tym czasie były przyjazne. Pozwana poinformowała nabywców, że jedynie czasowo przebywa w Polsce, a w dalsze czynnościach dotyczących umowy będzie podejmować właśnie E. W. (1). Po podpisaniu umowy przedwstępnej P. R. (2) zwrócił się o pomoc do pośrednika finansowego celem zawarcia umowy kredytowej. Jednak próby znalezienia banku, który udzieliłby kredytu nie powiodły się. Banki, odmawiając zawarcia umowy kredytowej, wskazywały na wiek potencjalnego kredytobiorcy oraz zbyt wysoką cenę sprzedaży lokalu.

Dowód: zeznania świadka P. R. (1) - k. 209 - 211.

Pozwana we wrześniu 2011r. prowadziła z E. W. (1) korespondencję mailową, w której tak pozwana jak i jej pełnomocnik zwracały się do siebie w sposób wskazujący na bliską znajomość. I tak w mailu z dnia 9.09.2011r. pozwana poprosiła E. W. (1), by ta przekazała jej synowi klucze do ww mieszkania oraz prosiła o informację, czy uregulowane zostały opłaty wobec spółdzielni mieszkaniowej oraz należności za media, a nadto o podanie, jak wygląda sytuacja w związku z zalaniem lokalu pozwanej. E. W. (1) wskazała pozwanej, że jej syn nie może obecnie zabrać mebli z mieszkania z uwagi na jego wycenę, stwierdzając, iż mogą pojawić się problemy, o ile wycena będzie niższa niż 400000zł. Przekazała nadto pozwanej informacje dotyczące usunięcia szkody w związku z zalaniem lokalu oraz ustalenia co do jego wynajmu. W kolejnych mailach z dnia 26.09.2011r. i z dnia 30.09.2011r. pełnomocnik pozwanej wskazała jej, na jakim etapie jest sprawa wypłaty odszkodowania oraz jakie poczyniła ustalenia co do udostępnienia lokalu P. R. (1). Stwierdziła, że podejmuje z nim starania o uzyskanie kredytu na zakup lokalu.

Dowód: korespondencja mailowa prowadzona między pozwaną, a E. W. (1) z 9.09.2011r. i 26.09.2011r. – k. 69 - 70.

Także P. R. (2) przesyłając pozwanej maila dnia 2.10.2011r. zapewnił ją, że nie ma powodów do zdenerwowania, stwierdzając, że wszystko „jest jak w najlepszym porządku i pod kontrolą E.”, do której pozwana „chyba ma zaufanie”. Potwierdził, iż czyni starania w celu uzyskania kredytu na zakup lokalu.

Dowód: korespondencja mailowa P. R. (1) z dnia 02.10.2011r. – k. 218.

Jednak w dniu 15.10.2011r. doszło do spotkania E. R. i P. R. (1) z E. W. (1). Oświadczyli oni pełnomocnikowi pozwanej, iż rezygnują z zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we W. przy ul. (...). Powodem rezygnacji była odmowna decyzja banku, dotycząca udzielenia kredytu na zakup wskazanego lokalu, która uzasadniona została znacznym przeszacowaniem jego wartości oraz brakiem zdolności kredytowej przyszłych nabywców. E. R. i P. R. (2) stwierdzili nadto, iż są świadomi przepadku na rzecz pozwanej kwoty 3000zł zadatku.

Dowód: notatka z dnia 15.10.2011r. – k. 63.

E. W. (1) zwróciła jednak sąsiadom powyższą kwotę.

Dowód: zeznania świadka P. R. (1) - k. 209 - 211.

W dniu 09.09.2011r. powód R. H. (1) zawarł z E. W. (1) umowę, którą określono jako umowę o pośrednictwo w kupnie, sprzedaży, wynajmie. Powód zlecił E. W. (1) pośrednictwo w celu zawarcia umowy kupna lokalu mieszkalnego za kwotę 320000zł.

Dowód: umowa o pośrednictwo w kupnie, sprzedaży, wynajmie z dnia 09.09.2011r. – k. 223.

Powód z żoną poszukiwał mieszkania dla córki E. H.. W tym celu zawarł kilka umów pośrednictwa w nabyciu lokali. Oglądał też wiele mieszkań, jednak córka powoda wybrała lokal zaoferowany przez E. W. (1) przy ul. (...) we W.. Powód pełnomocnika pozwanej poznał w czasie poszukiwania mieszkania dla córki.

Dowód: przesłuchanie powoda R. H. (2) – k. 225 - 226.

W dniu 21.10.2011r. działająca w imieniu pozwanej E. W. (1) zawarła z powodem przedwstępną umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...). Cenę sprzedaży

ustalono na kwotę 320000zł, wskazując, że jako wyjściową przyjęto cenę z oświadczenia klienta, który odstąpił od przedwstępnej umowy z dnia 21.06.2011r, tj. kwotę 400000zł, wskazując, iż banki odmówiły udzielenia mu kredytu z uwagi na przeszacowaną wartość mieszkania. Wskazano także, iż w związku z zalaniem lokalu konieczny jest jego remont. W §5 umowy E. W. (1) potwierdziła, iż otrzymała od powoda kwotę 20000zł. Ustalono, iż w przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego zadatek ulegnie przepadkowi na rzecz sprzedającego, natomiast w razie odstąpienia od umowy przez pozwaną, zobowiązana ona będzie do zwrotu kupującemu zadatku w podwójnej wysokości. Strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży niezwłocznie po podpisaniu przez powoda umowy kredytowej z bankiem, nie później jednak niż do dnia 27.02.2012r. (§ 6 umowy). Pozwana do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej zobowiązała się m.in. do przedłożenia powodowi aktualnego zaświadczenia ze Spółdzielni Mieszkaniowej o tym, że przysługuje jej ww prawo do lokalu oraz o braku zadłużenia z tytułu opłat za media oraz opłat eksploatacyjnych. E. W. (1) przy zawarciu umowy okazała powodowi pełnomocnictwo i zapewniła go, że nie zostało ono odwołane.

Dowód: przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 21.10.2011r. – k. 8 – 11,

przesłuchanie powoda R. H. (2) – k. 225 - 226.

E. W. (1) w tym samym dniu wystawiła pozwanej fakturę VAT na kwotę 9840zł prowizji z tytułu pośrednictwa w zawarciu powyższej umowy.

Dowód: faktura VAT nr (...) – k. 133.

W dniu 27.10.2011r. w Kancelarii Notarialnej we W. przy ul. (...) przed notariuszem J. R. pozwana oświadczyła, iż odwołuje w całości pełnomocnictwo udzielone E. W. (1) w dniu 01.09.2008r.

Dowód: odwołanie pełnomocnictwa z dnia 27.10.2011r. (Repertorium A nr 3084/2011) – k. 13.

Pismem z dnia 21.11.2011r. pozwana zwróciła się do E. R. i P. R. (1) o udzielenie informacji, czy dnia 14.09.2011r. zawarty został aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży mieszkania przy ul. (...) z dnia 27.06.2011r. oraz czy z tytułu zawarcia aneksu wpłacony został zadatek w kwocie 3000zł i czy umowa przedwstępna została przez nich wypowiedziana, a jeżeli tak - to w jakim terminie i z jakim skutkiem finansowym.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 21.11.2011r. – k. 64.

Pełnomocnik E. T. P. pismem z dnia 14.11.2011r. przedstawił pozwanej wyliczenie wzajemnych rozliczeń z tytułu łączącej jej z pozwaną umowy pośrednictwa. Jako uzyskane przez E. W. (1) środki wskazano m.in. zadatek w kwocie 3000zł zgodnie z aneksem z dnia 14.09.2011r. do przedwstępnej umowy sprzedaży mieszkania przy ul. (...) zawartej z P. i E. R. oraz zadatek w kwocie 20000zł uiszczony przez powoda w związku z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 21.10.2011r. Pozwana wezwana została do odbioru dokumentów związanych z realizacją umowy pośrednictwa.

W odpowiedzi na powyższe pismo pełnomocnik pozwanej pismem z dnia 18.11.2011r. wezwała E. W. (1) do zwrotu wszelkich dokumentów i uzyskanych korzyści wraz z ustawowymi odsetkami, naprawienia wyrządzonych szkód oraz przedstawienia aktualnego stanu podjętych w imieniu K. G. czynności. Zażądała ponadto wyjaśnienia, na jakiej podstawie zawarte zostały dwie umowy przedwstępne sprzedaży tej samej nieruchomości, a zwłaszcza na jakiej podstawie zawarto drugą umowę bez uzgodnienia tego faktu z pozwaną, zwłaszcza, że umowa wcześniej zawarta na korzystniejszych zasadach nadal obowiązywała.

Dowód: pismo E. W. (1) z dnia 14.11.2011r. wraz z pełnomocnictwem – k. 65 - 66,

pismo pozwanej z dnia 18.11.2011r. – k. 67.

W dniu 25.11.2011r. E. W. (1) zwróciła się do pozwanej, by do dnia 2.12.2011r. przemyślała swoje stanowisko. Wskazała, iż będzie jako pośrednik powoda domagać się od pozwanej wywiązania się z zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej, wystąpi także z żądaniem zapłaty 40000zł tytułem zwrotu zadatku. Zarzuciła także pozwanej niegodne i niewdzięczne wobec niej zachowanie.

Dowód: korespondencja mailowa z dnia 25.11.2011r. - k. 118.

W celu ustalenia wartości lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W. dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu udzielonego kredytu, powód zlecił jego wycenę rzeczoznawcy majątkowemu A. C., która w dniu 23.11.2011r. wartość tę oszacowała na kwotę 332000zł.

Dowód: operat szacunkowy sporządzony przez A. C. z dnia 23.11.2011r. – k. 96 – 113,

przesłuchanie powoda R. H. (2) – k.

W tym czasie córka powoda E. H. prowadziła korespondencję mailową z pozwaną. Pozwana w dniu 24.11.2011r. poinformowała ją, że o ile zainteresowana jest kupnem lokalu może go obejrzeć i uzgodnić cenę sprzedaży. Stwierdziła, że planuje sprzedać lokal za kwotę 380000zł. zaproponowała spotkanie w kancelarii notarialnej. W odpowiedzi na propozycję pozwanej E. H. w mailu przesłanym następnego dnia wskazała pozwanej, że jest zainteresowana zakupem lokalu za pośrednictwem E. W. (1), z którą ma już podpisaną umowę i zebrany komplet dokumentów, brakuje jedynie zaświadczenia ze spółdzielni mieszkaniowej, bez którego nie może dopełnić formalności. W związku z powyższym zwróciła się do pozwanej o jego dostarczenie.

Dowód: korespondencja mailowa z dnia 24.11.2011r. i 25.11.2011r. - k. 159.

Pozwana w odpowiedzi na maila córki powoda zaproponowała jej spotkanie w dniu 30.11.2011r. w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.. Nie wspominała w tym czasie, iż przed zawarciem przez powoda umowy przyrzeczonej odwołała pełnomocnictwo udzielone E. W. (1). Do umówionego spotkania doszło, jednak pozwana odmówiła wydania zaświadczenia córce powoda, podnosząc, że to nie ona podpisała umowę przedwstępną. Wówczas E. H. zatelefonowała do powoda i zaproponowała, by pozwana wydała dokument jej ojcu, który miał w ciągu 1,5 godziny dojechać do W.. Pozwana jednak odmówiła. W czasie tego spotkania obecna była ówczesna pełnomocnik pozwanej. Pozwana stwierdziła, iż byłaby skłonna zbyć lokal za kwotę co najmniej 350000zł.

Dowód: zeznania świadka E. H. - k. 189 – 191,

przesłuchanie powoda R. H. (2) – k.

W dniu 30.11.2011r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. wystawiła zaświadczenie, z którego wynika, iż opłaty „czynszowe” za lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) we W. nie były opłacane regularnie, jednak na dzień sporządzenia pisma żadne zaległości w tych opłatach nie występowały.

Dowód: informacja o stanie konta z dnia 30.11.2011r. – k. 68.

Pozwana, działając przez pełnomocnika, pismem z dnia 9.12.2011r. oświadczyła, iż odmawia potwierdzenia zawartej w dniu 21.10.2011r. przedwstępnej umowy sprzedaży. Poinformowała powoda, iż E. W. (1) zawarła ww umowę z przekroczeniem udzielonego jej umocowania. Zarzuciła nadto, iż warunki umowy są sprzeczne z zapisami umowy o pośrednictwo, łączącej pozwaną z E. W. (1). Wskazała, iż pozwana odwołała pełnomocnictwo przed datą zawarcia umowy przedwstępnej, co następnie potwierdziła w formie aktu notarialnego.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 9.12.2011r. - k. 14.

Pismem z dnia 10.12.2011r. powód wezwał pozwaną do niezwłocznego dostarczenia mu zaświadczenia ze Spółdzielni Mieszkaniowej (...), potwierdzającego jej prawo do lokalu. Wskazał, iż brak odpowiedzi potraktuje jako „zerwanie” umowy przez pozwaną i wystąpi o zwrot zadatku w podwójnej wysokości.

Dowód: pismo powoda z dnia 10.12.2011r. - k. 14.

Następnie w piśmie z dnia 20.12.2011r. pełnomocnik powoda zarzucił, iż pozwana wcześniej nie informowała ani jego, ani E. W. (1) o woli odwołania pełnomocnictwa. Ponownie wezwano pozwaną do wydania aktualnego zaświadczenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...), wskazując, że jest ono konieczne do zawarcia przez powoda umowy kredytowej.

Dowód: pismo powoda z dnia 20.12.2011r. - k. 16 -17.

Kolejnym pismem z dnia 13.01.2012r. pełnomocnik pozwanej podtrzymał dotychczasowe stanowisko, wskazując, iż pozwana odwołała pełnomocnictwo udzielone E. W. (1) w dniu 25.09.2011r. i zażądała zwrotu dokumentu pełnomocnictwa, a następnie czynność tę potwierdziła przed notariuszem w dniu 7.11.2011r.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 13.01.2012r. - k. 18 - 19.

Pismem z dnia 25.01.2012r, doręczonym dnia 29.02.2012r, powód ponownie wezwał pozwaną do dostarczenia w terminie 7 dni wspomnianego zaświadczenia i umówienia daty podpisania umowy przyrzeczonej pod rygorem uznania, iż odstępuje ona od przedwstępnej umowy sprzedaży. Jednocześnie wezwał on pozwaną - w razie odstąpienia od umowy - do natychmiastowej zapłaty kwoty podwójnego zadatku, tj. 40000zł. Wskazał, iż jest w dalszym ciągu zainteresowany zakupem mieszkania i podpisaniem umowy przyrzeczonej.

Pozwana w piśmie z dnia 1.02.2012r. podtrzymała dotychczasowe stanowisko, podnosząc nadto, iż nie składała oświadczenia o odstąpieniu od umowy, ani nie wyraża woli złożenia takiego oświadczenia w przyszłości.

Dowód: pismo powoda z dnia 25.01.2012r. wraz z potwierdzeniem odbioru - k. 19 - 22,

pismo pozwanej z dnia 1.02.2012r. - k. 24.

Pismem z dnia 20.01.2012r. T. P. poinformował pełnomocnika pozwanej, iż wypowiedział powodowi udzielone mu pełnomocnictwo.

Dowód: pismo T. P. z dnia 20.01.2012r. – k. 74.

Powodowi T. P. jako prawnika polecił znajomy córki powoda.

Dowód: zeznania świadka E. H. - k. 190.

Powód z córką E. H. próbowali za pośrednictwem pełnomocnika skłonić pozwaną do zbycia lokalu, przewidując także możliwość negocjacji uprzednio ustalonej ceny. W tym celu umówili się na spotkanie w kancelarii pełnomocnika pozwanej. Jednak pozwana nie stawiała się na to spotkanie.

W tym czasie brat powoda zbył nieruchomości i ustalił z powodem, że pożyczycy mu kwotę na zakup lokalu dla bratanicy. Wobec powyższego powód w tym czasie był w stanie sfinansować zakup lokalu bez konieczności zaciągnięcia kredytu.

Dowód: zeznania świadka E. H. - k. 190,

przesłuchanie powoda R. H. (2) – k.

Powód w dniu 24.02.2012r. skierował do pozwanej pismo, w którym wezwał ją do stawienia się w dniu 29.02.2012r. o godz. 11 w Kancelarii Notarialnej notariusz G. H. w N. w celu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Dowód: wezwanie z dnia 24.02.2012r. - k. 23.

W odpowiedzi na powyższe pismo pełnomocnik pozwanej stwierdził, że wezwanie jest bezzasadne, a nadto, iż pozwana otrzymała je w dniu 29.02.2012r. o godzinie 14.00, a zatem po wyznaczonym przez powoda terminie. Dodatkowo zarzucił, iż niezasadne było wzywanie pozwanej do N. celem sprzedaży lokalu położonego we W..

Dowód: pismo powódki z dnia 1.03.2012r. - k. 25.

Pozwana wzywała E. W. (1) oraz B. M. do wskazania ubezpieczyciela oraz numeru polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej. Przyczyną wezwań było kierowanie przez osoby trzecie roszczeń związanych ze sprzedażą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...).

Po uzyskaniu żądanych informacji pozwana zwróciła się do Towarzystwa (...) S.A. w W. o likwidację szkody w postaci dochodzonej w niniejszym postępowaniu kwoty dwukrotności uiszczonego przez powoda zadatku.

Ubezpieczyciel Biura (...) w O. decyzją z dnia 17.12.2012r. odmówił pozwanej wypłaty odszkodowania. Jako podstawy odmowy wskazano, iż umowa pośrednictwa z dnia 14.09.2009r, wobec podpisania jej przez osobę nieposiadającą licencji zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zobowiązania zapłaty na rzecz biura nieruchomości prowizji w wysokości 0% ceny transakcyjnej, była nieważna. Stwierdzono nadto, iż pozwana zawarła w dniu 27.11.2010r. z Biurem (...) w O. reprezentowanym przez licencjonowanego pośrednika umowę o pośrednictwo w kupnie, sprzedaży, wynajmie nieruchomości, w której wskazano, że dotychczasowe umowy o pośrednictwo tracą moc. Ubezpieczyciel zarzucił nadto, iż pełnomocnictwo udzielone E. W. (1) zostało odwołane po dniu zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 21.10.2011r.

Dowód: pismo pozwanej do E. W. (1) z dnia 21.12.2011r. – k. 55,

pismo pozwanej do E. W. (1) z dnia 03.01.2012r. – k. 54,

pismo pozwanej do B. M. z dnia 23.07.2012r. – k. 72,

pismo pozwanej do (...) W. z dnia 01.10.2012r. – k. 205,

pisma (...) W. z dnia 17.12.2012r. – k. 206, 207.

Na stronie internetowej (...) w dniu 3.06.2011r. zamieszczona została oferta sprzedaży lokalu pozwanej, w której jako cenę nabycia wskazano kwotę 410000zł.

Dowód: wydruk ze strony internetowej www.bnalex.ofery.net - k. 53.

Ostatecznie powód nabył dla swojej córki lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) we W., na którego zakup uzyskał kredyt.

Dowód: przesłuchanie powoda R. H. (2) – k. 225 -226.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 12.02.2009r, wydanym w sprawie o sygn. akt (...), Sąd Rejonowy dla (...) uznał E. W. (1) za winną tego, że w okresie od 24.11.2006r. do dnia 15.06.2007r. we W., działając w warunkach czynu ciągłego, mając podpisaną umowę agencyjną na świadczenie usług w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na rzecz Biura (...) z siedzibą we W., pobrała od klientów Biura prowizję za pośrednictwo w kupnie nieruchomości tytułem „zapłaty za prowizję biura (...)” w łącznej kwocie 16900zł 00gr i kwoty tej nie przekazała właścicielce biura.

Dowód: odpis wyroku z dnia 12.02.2009r. w sprawie (...) – k. 71.

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jedynie częściowo zasługiwało na uwzględnienie.

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd oparł się na dokumentach złożonych przez strony oraz na zeznaniach świadków: E. H., P. R. (1) i B. M.. Zeznania tych świadków korespondują ze sobą, są logiczne i spójne, a zatem w ocenie Sądu wiarygodne. I tak zeznania E. H. i przesłuchanie powoda są zbieżne co do opisu przebiegu spotkania w spółdzielni mieszkaniowej w dniu 30.11.2011r, w tym zresztą dniu wystawione zostało przez spółdzielnię zaświadczenie, o którego przekazanie przez pozwaną prosiła córka powoda.

Sąd nie oparł się na zeznaniach świadka E. R. jako sprzecznych z zeznaniami tak jej męża P. R. (1), jak i ze złożonymi w sprawie dokumentami. Nie jest prawdą, iż informację o biurze prowadzonym przez E. W. (1) uzyskała ona za pośrednictwem internetu. Niezgodne z rzeczywistością przeświadczenie świadka co do okoliczności zawarcia umowy może wynikać jednak z faktu, iż to P. R. (2) zajmowała się wszystkimi formalnościami związanymi z nabyciem lokalu. Odnośnie tych okoliczności Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka P. R. (1). Wprawdzie świadek ten zeznał, że poznał adres mailowy pozwanej dopiero w 2012r. Jednak omyłka ta może wynikać z faktu, iż od przesłania maila pozwanej do czasu złożenia zeznań upłynęło niemal 1,5 roku, a korespondencja mailowa z pozwaną - jak wynika z zebranego materiału dowodowego - ograniczyła się jedynie do kwestii związanej ze staraniami o kredyt.

Za niewiarygodne uznał Sąd zeznania świadka E. W. (1). Nielogiczne są bowiem jej zeznania co do okoliczności, w jakich powzięła wiadomość o odwołaniu przez pozwaną udzielonego jej pełnomocnictwa. Pozwana miała bowiem zadzwonić do świadka i poprosić o jak najszybszą sprzedaż lokalu, a następnie po poinformowaniu jej przez E. W. (1) o fackie zawarcia umowy przedwstępnej, miała stwierdzić, że właśnie odwołała jej pełnomocnictwo. Skoro pozwana miała odwołać pełnomocnictwo, to niezrozumiałą byłaby jej prośba zbycia lokalu. Analizując wiarygodność zeznań tego świadka należało mieć na względzie, iż pomiędzy E. W. (1), a pozwaną istnieje spór co do wzajemnych rozliczeń z tytułu zarządu lokalem pod nieobecność pozwanej. Nie bez znaczenia jest i ta okoliczność, iż o ile świadek zawarła umowę zbycia lokalu za cenę inną aniżeli uprzednio ustaliła z pozwaną, to ponosi z tego tytułu odpowiedzialność odszkodowawczą. Dodatkowo niewiarygodne są zeznania E. W. (1) co do tego, czy znajduje się obecnie w posiadaniu dokumentu pełnomocnictwa udzielonego przez pozwaną. W ocenie Sądu także sposób, w jaki zeznawała świadek i jej stosunek do pozwanej wskazuje na istniejący między nią a pozwaną konflikt, a zatem subiektywne relacjonowanie przez nią zdarzeń.

Za niewiarygodne Sąd uznał także przesłuchanie pozwanej K. G.. W świetle zebranego materiału dowodowego twierdzenie pozwanej jakoby odwołała pełnomocnictwo już latem 2011r. uznać należy jedynie za przyjętą przez nią linię obrony przed roszczeniem powoda. Pozwana pełnomocnictwo odwołała przed notariuszem dopiero w dniu 27.10.2011r, w dokumencie tym nie wskazując, by wcześniej złożyła ustnie stosowne oświadczenie E. W. (1). W sytuacji, w jakiej znalazła się wówczas pozwana i wątpliwości co do rzetelności podejmowanych przez pełnomocnika działań, wątpliwe jest, czy gdyby podejmowała wcześniejsze próby odzyskania dokumentu pełnomocnictwa, to nie powołałaby się na nie odwołując pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego. Zauważyć nadto należy, iż ówczesny pełnomocnik pozwanej w piśmie z dnia 18.11.2011r. skierowanym do E. W. (1) nie podniosła faktu wcześniejszego odwołania pełnomocnictwa, a jedynie żądała wyjaśnienia, na jakiej podstawie zawarte zostały dwie umowy przedwstępne sprzedaży tego samego lokalu, a zwłaszcza na jakiej podstawie zawarto drugą umowę bez uzgodnienia tego faktu z pozwaną, zwłaszcza, że wcześniej zawarta umowa na korzystniejszych zasadach nadal obowiązywała. Z pisma tego nie wynika, by pełnomocnictwo zostało wcześniej odwołane, a jedynie pozwana zmierza do ustalenia, z jakich powodów doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z powodem. Nieprawdopodobne jest także, by pozwana, powziawszy wiadomości o nierzetelnych działaniach E. W. (1), zwracała się do niej w mailach jeszcze we wrześniu 2011r. w sposób, który wskazuje na dobre stosunki między nimi. Dodatkowo z korespondencji tej wynika, iż E. W. (1) nadal zarządzała lokalem pozwanej. Pozwana poprosiła ją bowiem, by ta przekazała jej synowi klucze do ww mieszkania oraz wskazała, czy uregulowane zostały opłaty wobec spółdzielni mieszkaniowej, nadto prosiła o informację, co do rozwiązania kwestii związanych z uzyskaniem odszkodowania za zalanie lokalu. Nie bez znaczenia dla oceny materiału dowodowego ma i ta okoliczność, że pozwana wybiórczo przedstawiła prowadzoną przez siebie korespondencję mailową. Nie przedłożyła choćby treści maila, w którym ustaliła z E. H. termin spotkania w spółdzielni mieszkaniowej, ani treść maila przesłanego P. R. (1), na który to mail świadek odpowiedział.

Nieprawdziwe są także twierdzenia pozwanej, iż spotkanie z córką powoda E. H. w spółdzielni mieszkaniowej miało miejsce pod koniec października 2011r. oraz, iż w tym czasie nie mogła ona uzyskać stosownego zaświadczenia z uwagi na zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych. Z korespondencji mailowej prowadzonej między pozwaną a E. H. oraz z zeznań córki powoda wynika, iż skontaktowała się ona z pozwaną pod koniec listopada 2011r. i że umówione zostało spotkanie w spółdzielni mieszkaniowej na dzień 30.11.2011r, na którym to pozwana stawiała się, jednak ostatecznie nie zdecydowała się na przekazanie ani córce powoda, ani powodowi ww zaświadczenia, wystawionego zresztą tego samego dnia.

W ocenie Sądu zebrany materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, iż niezgodne z prawdą jest także przesłuchanie pozwanej co do powodów, dla których nie zawarła ona umowy przyrzeczonej. Pozwana na rozprawie dnia 4.06.2013r. podczas przesłuchania stwierdziła, że nie zamierzała zawrzeć umowy przyrzeczonej z uwagi na wcześniej zawartą umowę z P. R. (1). Przyczyna, dla której pozwana nie zdecydowała się na zbycie lokalu była bowiem inna. W mailu z dnia 24.11.2011r. pozwana nie poinformowała córki powoda o tym, iż wiąże ją uprzednio zawarta umowa przyrzeczona, lecz zaproponowała E. H., iż o ile ta jest zainteresowana kupnem lokalu może go obejrzeć i uzgodnić cenę sprzedaży. Wskazała przy tym, że planuje sprzedać lokal za kwotę 380000zł, co więcej zaproponowała spotkanie w kancelarii notarialnej. Gdyby pozwana nie zmierzała do zbycia lokalu, nieracjonalne byłoby ustalanie terminu spotkania w spółdzielni mieszkaniowej, w trakcie którego pozwana nie zajęła jednoznacznego stanowiska co do możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej i nie powołała się przy tym na wcześniejsze odwołanie pełnomocnictwa E. W. (2).

Należy zwrócić także uwagę na niekonsekwentne stanowisko pozwanej co do daty odwołania pełnomocnictwa. W niniejszej sprawie pozwana utrzymywała, że pełnomocnictwo odwołano latem 2011r, twierdziła nadto, iż z powodu odwołania pełnomocnictwa osobiście zawarła umowę z E. R. i P. R. (1). Jednak w piśmie z dnia 13.01.2012r. pełnomocnik pozwanej wskazał, iż pozwana odwołała ww pełnomocnictwo w dniu 25.09.2011r. i wówczas zażądała zwrotu tego dokumentu. Słuchana na rozprawie w dniu 14.11.2012r. wprost stwierdziła, iż E. W. (1) była obecna przy zawieraniu umowy przyrzeczonej z państwem R., doradziła jej, by ta nie brała zaliczki, co więcej pozwana wprost oświadczyła, że mogła ona podpisać umowę, „bo miała pełnomocnictwo”.

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd nie oparł się także na zeznaniach świadka M. O., synowej pozwanej. Świadek wskazała, iż pozwana zażądała od E. W. (1) w czerwcu 2011r. zwrotu dokumentu pełnomocnictwa, o fakcie tym świadek miała dowiedzieć się od teściowej, jednocześnie stwierdziła, iż pozwana nie do końca była pewna, że pełnomocnictwo zostało odwołane, gdyż udała się w tym celu do notariusza. Wątpliwe jest także, by pozwana w czerwcu 2011r. powierzyła pieczęć nad lokalem swojemu synowi i synowej, skoro – jak wskazano – dopiero w mailu z dnia 9.09.2011r. poprosiła E. W. (1), by ta przekazała jej synowi klucze do ww mieszkania. Pełnomocnik pozwanej w dniu 3.06.2013r. złożył oświadczenie świadka M. O. z dnia 29.05.2013r, wnosząc o dopuszczenie dowodu z tegoż oświadczenia. Wniosek ten podlegał oddaleniu. Złożenie wniosku zmierzało bowiem w istocie do obejścia przepisu art. 160 kpc, w którym określono termin ustawowy na zgłoszenie żądania w przedmiocie sprostowania protokołu. Uwzględnienie wniosku naruszałoby także zasadę bezpośredniości postępowania dowodowego w zakresie przeprowadzenia dowodu z zeznań świadków. Nadto zdaniem Sądu treść protokołu rozprawy z dnia 5.02.2013r. odpowiada rzeczywistemu przebiegowi rozprawy, także w części co do zeznań ww świadka.

Sąd oddalił nadto wniosek o dopuszczenie dowodu z pisma (...)z dnia 17.01.2012r. Pismo to dotyczyło bowiem okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia (art. 227 kpc).

Oddalony został także wniosek powoda o zobowiązanie pozwanej do przedłożenia całości korespondencji mailowej prowadzonej pomiędzy pozwaną, a E. W. (1) w okresie od czerwca do grudnia 2011r. Bezcelowe było bowiem uwzględnienie wniosku pełnomocnika powoda w sytuacji, gdy pozwana utrzymywała, iż przedłożyła całość korespondencji w tym zakresie.

Mając na względzie przepis art. 217§2 kpc, Sąd oddalił także wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z informacji kancelarii pełnomocnika pozwanej, zgłoszony w piśmie procesowym z dnia 12.09.2012r.

Oddaleniu podlegał nadto wniosek pozwanej o zawieszenie postępowania. Okoliczność, iż toczy się postępowanie przygotowawcze w sprawie doprowadzenia przez E. W. (1) do zawarcia umowy przedwstępnej z powodem wbrew ustaleniom co do zakresu wykorzystania pełnomocnictwa nie uzasadnia zawieszenia postępowania na podstawie art. 177§1 pkt 4 kpc.

W niniejszej sprawie sporne między stronami było, czy w chwili zawarcia umowy przedwstępnej E. W. (1) była umocowana do reprezentowania pozwanej. Jak wskazano z zebranego materiału dowodowego wynika, iż pełnomocnictwo z dnia 1.09.2008r. zostało odwołane dopiero dnia 27.10.2011r. Pełnomocnictwo to z pewnością obejmowało umocowanie do zawarcia umowy przedwstępnej, skoro wskazano w nim tak sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do ww lokalu mieszkalnego jak i zawarcie „stosownych umów”. Pozwana zarzucając, iż lokal zbyt na kwotę inną aniżeli ustalona z pełnomocnikiem, nie zauważa, iż we wspomnianym pełnomocnictwie upoważniła E. W. (1) do sprzedaży ww prawa „za cenę i na warunkach według uznania pełnomocniczki”, upoważniając ją także do odbioru zadatku. Powód po zapoznaniu się z pełnomocnictwem nie miał podstaw przypuszczać, iż E. W. (1) nie jest uprawniona do ustalenia z nim umowy ceny sprzedaży i przyjęcia zadatku.

Zauważyć należy, iż przepisy kodeksu cywilnego nie wymagają dla odwołania pełnomocnictwa formy szczególnej, w związku z tym oświadczenie takie może zostać złożone w dowolnej formie. Jeżeli nawet na podstawie art. 99 kc bądź przepisu szczególnego udzielenie pełnomocnictwa wymaga szczególnej formy, jego odwołanie nie wymaga zachowania takiej formy (tak też: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1998 r, II CKN 866/97, OSNC 1999/3/66).

Sąd ustalił, iż E. W. (1) była umocowana do zawarcia z powodem umowy przedwstępnej. Jednak nawet gdyby pozwana przez podpisanie tej umowy w istocie odwołała pełnomocnictwo, to w myśl art. 105 kc umowa byłaby ważna. Zgodnie bowiem z tym przepisem, gdy po wygaśnięciu pełnomocnictwa pełnomocnik dokona w imieniu mocodawcy czynności prawnej w granicach pierwotnego umocowania, czynność prawna jest ważna, chyba że druga strona o wygaśnięciu pełnomocnictwa wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć. Twierdzenia pozwanej o bliskich relacjach powoda z E. W. (1) i jego wiedzy co do zakresu umocowania są jedynie spekulacjami pozwanej i w żaden sposób nie znajdują potwierdzenia w zebranych materiałach dowodowych. Należy zauważyć, iż pozwana nie tylko zarzuca powodowi świadome działanie na jej szkodę, ale również twierdzi, iż dokumenty dotyczące wcześniej zawartej umowy przedwstępnej zostały antydatowane. Dowód na tę okoliczność miały stanowić ww dokumenty, przesłuchanie pozwanej oraz bilingi telefonów należących do P. R. (1). Sąd oddalił wniosek pozwanej o dostarczenie przez P. R. (1) bilingów telefonicznych, uznając iż uwzględnienie tego wniosku prowadziłoby jedynie do przewlekłości postępowania (art. 217§2 kpc), a okoliczności, które miałyby zostać wykazane poprzez przeprowadzenie tego dowodu są nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227kpc). Nawet gdyby taki dowód został przeprowadzony na jego podstawie możliwe byłoby bowiem jedynie ustalenie, kiedy pozwana rozmawiała z P. R. (1), nie byłoby jednak wiadome, jaka była treść tych rozmów. Jeśliby nawet P. R. (2) przekazał pozwanej nieprawdziwe informacje co do okoliczności rozwiązania umowy przedwstępnej, to okoliczność ta byłaby bez znaczenia dla oceny zasadności roszczenia powoda o zapłatę podwójnej kwoty zadatku.

W § 6 umowy z dnia 21.10.2011r. strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży niezwłocznie po podpisaniu przez powoda umowy kredytowej z bankiem, nie później jednak niż do dnia 27.02.2012r. W umowie tej strony wskazały zatem ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Niezasadnie z tego postanowienia umownego pozwana wywodzi, iż umowa przyrzeczona miała być zawarta pod warunkiem zawarcia uprzednio przez powoda umowy kredytowej, którego to warunku powód nie spełnił. Skoro wskazano ostateczny termin zawarcia umowy, nie może być mowy o warunku w rozumieniu art. 89 kc. O ile bowiem powód wyraził gotowość zawarcia umowy przyrzeczonej i wezwał pozwaną do stawienia się w kancelarii notarialnej, a nadto miał - jak zeznał - środki na zakup lokalu, bez znaczenia jest, czy w tym dniu wiązała go z bankiem umowa kredytowa. Pozwana podnosząc powyższy zarzut, zdaje się nie zauważać, iż sama nie dostarczyła powodowi wspomnianego zaświadczenia spółdzielni mieszkaniowej, a nadto, że do zawarcia umowy nie doszło nie z tej przyczyny, iż powód nie uzyskał stosownego kredytu, lecz dlatego, że pozwana w ogóle nie miała zamiaru zawarcia z nim umowy przyrzeczonej, co zresztą wprost potwierdziła w trakcie przesłuchania na rozprawie dnia 4.06.2013r. W tych okolicznościach bez znaczenia dla

ustalenia odpowiedzialności kontraktowej pozwanej jest fakt doręczenia jej wezwania do stawienia się w kancelarii notarialnej dopiero w dniu 29.02.2012r. Gdyby bowiem pozwana zamierzała wykonać ciężące na niej zobowiązanie, mogła podjąć stosowne kroki celem ustalenia nowego terminu zawarcia tej umowy przed notariuszem, mającym siedzibę we W., ale nie taki był zamiar pozwanej, co sama zresztą przyznała.

Niewątpliwie niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394§1 kc może być następstwem uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej wskazanej w art. 390§1 kc (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14.07.2010r, V CSK 7/10, Lex nr 599792). Powód jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia wskazał właśnie art. 394§1 kc. Istotne zatem było ustalenie, czy powód odstąpił od umowy przedwstępnej. Powód w niniejszej sprawie podniósł, iż to pozwana bez usprawiedliwionych i uzasadnionych powodów odstąpiła od umowy. Po pierwsze z zebranego materiału dowodowego nie wynika, by złożyła ona oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Brak jest podstaw do utożsamiania zachowania pozwanej, wskazującego na jej przeświadczenie o tym, iż umowa przedwstępna jej nie wiąże, z odstąpieniem od umowy. Jest oczywiste, iż skoro pozwana kwestionowała fakt zawarcia umowy, to nie mogła wyrazić woli odstąpienia od niej. Po wtóre nawet gdyby pozwana takie oświadczenie złożyła, to nie byłoby ono skuteczne, nie istniały bowiem przesłanki do złożenia przez nią oświadczenia tej treści. Istotniejsze jest jednak, że w świetle przepisu art. 394§1 kc warunkiem koniecznym do powstania roszczenia o zwrot podwójnej kwoty zadatku, jest uprzednie złożenie przez stronę, która z roszczeniem takim występuje, oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Jeżeli mimo zastrzeżenia zadatku umowa nie została wykonana, dochodzi do zbiegu dwóch uprawnień: z art. 394§1 kc i z art. 471kc. Jeśli zatem mimo niewykonania umowy przez drugą stronę, strona uprawniona nie odstąpiła od umowy, to służy jej roszczenie odszkodowawcze na zasadach ogólnych, którego wysokość określona jest wysokością poniesionej szkody. Szkoda ta obejmuje niewątpliwie wpłacony przez tę stronę zadatek. Nie ma jednak podstaw do żądania w oparciu o przepis art. 471kc podwójnej kwoty zadatku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14.12.2011r, I CSK 149/11, Lex nr 1084584).

Powód nie twierdził, że odstąpił od umowy przedwstępnej. Przeciwnie nawet, gdy pozwana uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej, wyrażał wolę nabycia lokalu, zamierzał nawet negocjować jego cenę. Powód pismem z dnia 25.01.2012r. wezwał przy tym pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej lub zapłaty kwoty podwójnego zadatku, tj. 40000zł. Materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, by powód odstąpił od umowy z dnia 21.10.2011r, a zatem by przysługiwało mu wobec pozwanej roszczenie o zapłatę podwójnej kwoty zadatku.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, iż powód na podstawie art 471kc jest uprawniony do żądania zapłaty kwoty 20000zł tytułem odszkodowania za szkodę, wynikłą z niewykonania zobowiązania przez pozwaną.

Należy podkreślić, iż w niniejszej sprawie bez znaczenia jest okoliczność, czy zawierając umowę przedwstępną z powodem E. W. (1) nienależycie wykonała zobowiązane, wynikające z łączącego ją z pozwaną stosunku prawnego, w związku z którym pozwana udzieliła jej pełnomocnictwa z dnia 1.09.2008r. Pozwana nie mogła przy tym zawrzeć z E. W. (1) umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, gdyż ta nie miała odpowiedniej licencji zawodowej (tak też: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.01.2011r, V CSK 173/10, OSNC 2011/10/113). Nieważna była przy tym umowa z dnia 14.09.2009r. zawarta przez pozwaną z B. M. z uwagi na ustalenie wynagrodzenia pośrednika na poziomie 0%. Bez znaczenia jest i ta okoliczność, czy pełnomocnik przekazała pozwanej 20000zł kwoty zadatku. Jeśli E. W. (1) nie rozliczyła się z tego tytułu z pozwaną, pozwanej przysługuje wobec niej stosowne roszczenie, co nie czyni jednak roszczenia powoda co do żądania zapłaty ww kwoty niezasadnym.

Odsetki ustawowe od kwoty 20000zł zasądzono na podstawie art. 481§1 i 2 kc. Sąd uznał, iż żądanie zapłaty kwoty 40000zł pismem z dnia 25.01.2012r. było przedwcześnie z uwagi na fakt, iż nie upłynął wówczas termin wyznaczony do zawarcia umowy przyrzeczonej. Roszczenie nie było zatem wymagalne. Zobowiązanie wskazane w pozwie należy do tzw. świadczeń bezterminowych, które powinny zostać spełnione niezwłocznie po wezwaniu do ich wykonania (art. 455 kc). Powód do zapłaty tej kwoty po upływie terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej wezwał pozwaną z chwilą doręczenia jej odpisu pozwu, tj. dnia 17.07.2012r. Nie spełniając świadczenia niezwłocznie, tj. w terminie 7 dni, do dnia 24.07.2012r, pozostawała ona od dnia 25.07.2012r. w opóźnieniu w jego spełnieniu.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 100 zd. 1 kpc. Powód wygrał co do 50% żądania pozwu, poniósł przy tym tytułem kosztów procesu kwotę 4417zł, obejmującą 2000zł opłaty od pozwu, 2400zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego i 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Powinny zatem zostać mu zwrócone koszty procesu w kwocie 2208zł 50gr. Natomiast pozwana poniosła koszty procesu w wysokości 2400zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego i 17zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, a więc należne jej koszty procesu to 1208zł 50gr. Mając powyższe na względzie Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda tytułem kosztów procesu kwotę 1000zł (2208zł 50gr - 1208zł 50gr).