

Sygn. akt: X C 209/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Stanisław Sadowski
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Paweł Sosnowski

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2017 r. w Toruniu

sprawy z powództwa **W. R. i M. R.**

przeciwko **K. C.**

o zapłatę

orzeka:

I. zasądza od pozwanej K. C. na rzecz powodów W. R. i M. R. solidarnie kwotę 2 000 zł (słownie: dwa tysiące złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 27 września 2016r.; z uwzględnieniem zmiennej stopy procentowej odsetek ustawowych do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 1 247 zł (słownie: tysiąc dwieście czterdzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

sygn. akt X C 209/17

UZASADNIENIE

Powodowie M. R. i W. R. wnieśli pozew, w którym domagali się od pozwanej K. C. zapłaty 2000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie tytułem bezpodstawnie zatrzymanego zadatku pobranego w związku ze niezawartą ostatecznie umową najmu lokalu.

Referendarz sądowy w tutejszym sądzie wydał w niniejszej sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, wobec którego pozwana wniosła skuteczny sprzeciw, w którym zawarła żądanie oddalenia powództwa w całości, wskazując, że do niezawarcia umowy doszło z winy leżącej po stronie powodowej.

Sąd ustalił co następuje

Pozwana reprezentowana przez swoją matkę M. C. (1), chcąc wynająć należące do niej mieszkanie usytuowane w T. przy ul. (...) zwróciła się do biura (...) w T.. Wynajęciem mieszkania zainteresowali się powodowie, którzy informację o nim powzięli z ogłoszenia zamieszczonego na stronie internetowej. Z uwagi na fakt, że oboje powodowie przebywali

wówczas stale w Niemczech, w pierwszym okresie kontakt pomiędzy nimi a pozwaną nie odbywał się osobiście, a telefonicznie i pocztą elektroniczną za pośrednictwem agentki z ww. biura nieruchomości, świadka A. D..

W trakcie negocjacji – opierając się pierwotnie na dokumentacji fotograficznej, a następnie także na oględzinach wówczas niemalże pustego jeszcze mieszkania w dniu 8 lub 9 lipca 2016 r. – ustalono, że powodowie są zainteresowani wynajmem mieszkania, natomiast pozwana zobowiązała się do doposażenia lokalu w niektóre sprzęty gospodarstwa domowego. Ponadto ustalono, że wbrew pierwotnym zamiarom strony powodowej, najemcami w przyszłej umowie zostaną oboje małżonkowie R. – pierwotnie powodowie zakładali, że planujący kontynuować pracę poza granicami Polski W. R. nie będzie widniał jako strona umowy. Protokół uzgodnień przygotowany został przez pośrednika i okazany obu stronom na osobistym spotkaniu w przedmiotowym mieszkaniu 19 lipca 2016 r.; wówczas też obie strony niniejszy dokument podpisały. Zakładał on zawarcie umowy najmu okazjonalnego w formie aktu notarialnego, na czas nieokreślony począwszy od dnia 1 sierpnia 2016 r. Wydanie lokalu miało nastąpić w dniu zawarcia umowy przed notariuszem, do czego ostateczny termin wyznaczono na dzień 15 sierpnia 2016 r. Najemcy zobowiązali się do uiszczenia z góry pięciomiesięcznego czynszu najmu oraz kwoty 2000 zł tytułem zadatku, który po podpisaniu właściwej umowy przejść miał w poczet kaucji zabezpieczającej. Ustalono, że zadatek strona powodowa zapłaci pozwanej przelewem bankowym do dnia 26 lipca 2016 r.

Ponadto na wyraźne życzenie pełnomocnik pozwanej na spotkanie 19 lipca 2016 r. pośredniczka nieruchomości przyniosła wzór przyszłej umowy najmu okazjonalnego, który miał być podstawą do przyszłego sporządzenia umowy przed notariuszem. Dokument ten zgodnie z wolą stron nie miał mieć charakteru wiążącego nawet pomimo tego, że został on zatytułowany jako umowa, zawierał wszystkie postanowienia niezbędne do zawarcia umowy najmu, a następnie z inicjatywy strony pozwanej został podpisany i parafowany przez wszystkie zainteresowane osoby. Na omawianym dokumencie brak jest adnotacji na temat tego, że ma on pełnić charakter wzorca czy choćby umowy przedwstępnej. Niemniej ów „wzór” zawierał szereg rozbieżności w stosunku do spisane tego samego dnia protokołu uzgodnień, który według zgodnych oświadczeń stron miał mieć charakter obowiązujący. We „wzorze” w odmienny sposób uregulowany został termin przekazania lokalu (tu: 1 sierpnia 2016 r.) czy charakter kwoty 2000 zł stanowiącej istotę sporu – w „umowie” działający przez pełnomocnika pokwitował odbiór ww. kwoty w formie zwrotnej kaucji).

Podczas tego samego spotkania, jednak już po podpisaniu protokołu uzgodnień na wniosek strony powodowej ustalono, że w któryś weekend jeszcze przed wydaniem lokalu pozwana udostępni państwu R. mieszkanie w celu wniesienia mebli, które mieli przewieźć z Niemiec, gdzie stale przebywali. Nie ustalono wówczas konkretnego terminu, jednak pełnomocnik pozwanej miała sugerować, że wystarczy poinformować ją o tym tuż przed samym zdarzeniem. Pierwotnie zakładano, że W. R. będzie mógł w tym czasie także skrócić i ustawić przywiezione meble.

Dwa dni później, 21 lipca 2016 r. strona powodowa przelała na rachunek bankowy pełnomocnik pozwanej przedmiotową w sprawie kwotę 2000 zł, opisując tytuł przelewu jako „zadatek na poczet wynajmu” zgodnie z postanowieniami protokołu uzgodnień

W celu umówienia transportu powodowie skontaktowali się z pośredniczką nieruchomości, świadek D., która w ich imieniu ustaliła z pełnomocniczką pozwanej termin do wniesienia mebli na 29 lipca 2016 r. – sama rozmowa odbyła się kilka dni wcześniej. Wówczas pełnomocnik pozwanej zaznaczyła, że wolałaby, żeby tego dnia odbyło się jedynie wniesienie mebli, zaś ich skręcanie i ustawianie pozostawiono do czasu zawarcia właściwej umowy przed notariuszem.

W międzyczasie, dzień przed planowanym przyjazdem państwa R. z meblami pełnomocnik pozwanej M. C. (1) zmieniła zdanie i odmówiła udostępnienia mieszkania jeszcze przed podpisaniem umowy przed notariuszem, co miało nastąpić w przeciągu kilkunastu kolejnych dni. Kwestią sporną nie pozostawał przy tym ustalony dzień, samo wycofanie się przez pełnomocnik pozwanej w ogóle z porozumień mających wyjść naprzeciw oczekiwaniom przyszłych najemców, co miało nastąpić na skutek utraty zaufania do drugiej strony. Odwołując wcześniejszą zgodę pełnomocnik pozwanych w oczach strony powodowej utraciła natomiast wiarygodność, wobec czego zdecydowali się odstąpić od umowy, o czym poinformowali pośredniczkę. Dnia 8 sierpnia 2016 r. zwrócili się także do pełnomocnik pozwanej z pierwszym wezwaniem do zwrotu zadatku, w którym zawarli jednocześnie zarzut wprowadzenia ich w błąd w myśl art. 84 k.c.

poprzez przyjęcie post factum, że podpisany 19 lipca 2016 r. „wzór umowy” wszedł 1 sierpnia 2016 r. w życie. Strona pozwana nie ustosunkowała się do wezwania nadanego 8 sierpnia 2016 r. jak również do kolejnych, nadanych 24 sierpnia 2016 r. (odebranego tego samego dnia) czy 19 września 2016 r. (odebranego 23 września 2016 r.), stając na stanowisku, że do zerwania umowy doszło z winy leżącej po stronie powodowej.

Następstwem tych wydarzeń było wniesienie 10 października 2016 r. przez stronę powodową pozwu do tegoż Sądu o zapłatę spornej kwoty wraz z odsetkami za opóźnienie.

Dowody:

- zeznania świadka M. C. (2), k. 62–63,
- zeznania świadka A. D., k. 68–69,
- dokumenty:
 - umowa najmu okazjonalnego z dnia 19.07.2016, k. 8–11,
 - protokół uzgodnień z dnia 19.07.2016, k. 12–13,
 - dowód przelewu zadatku, k. 14
 - przedsądowe wezwania do zapłaty wraz dowodami nadania i doręczenia, k. 15–22

Sąd zważył co następuje

Sąd w całości dał wiarę zeznaniom świadka A. D., która z uwagi na charakter wykonywanego zawodu – pośrednik w obrocie nieruchomościami – w równym stopniu działa na rzecz obu stron zawieranej transakcji. Jej wypowiedzi były spójne i logiczne, zgodne z pozostałym materiałem zebrany w sprawie.

Odmienne Sąd ocenił zeznania świadka M. C. (1), dając im wiarę jedynie częściowo. Poza faktami bezspornymi jak charakter „umowy” z 19 lipca 2016 czy pierwotna niechęć powoda W. R. do podpisania umowy we własnym imieniu, jej zeznania w znacznej części stały w sprzeczności z zeznaniami drugiego świadka, któremu Sąd w pełni dał wiarę. Przede wszystkim za niewiarygodne Sąd uznał twierdzenia świadka odnośnie tego, jakoby nigdy nie ustalono dokładnego terminu transportu należącego do strony powodowej wyposażenia. Ponadto Sąd nie dał wiary, że świadek C. o przyczynie rezygnacji z umowy dowiedziała się dopiero 1 sierpnia w biurze nieruchomości.

Sąd uznał za wiarygodne zgromadzone w aktach dokumenty, ponieważ żadna ze stron nie zakwestionowała ich prawdziwości i korespondują one w pełni z pozostałymi ustaleniami faktycznymi.

Powództwo należało uznać za zasadne.

Strony niniejszego procesu działając za pośrednictwem działającej w ramach swoich uprawnień zawodowych świadka D. porozumiały się wstępnie co do umowy najmu lokalu zarządzanego przez pełnomocnik pozwanej, świadka (...). W toku negocjacji pełnomocnik pozwanej nabierała coraz większych – zdaje się jednak że nieuzasadnionych – obaw co do wypłacalności przyszłych najemców, wobec czego stawiała im kolejne warunki mające stanowić dalsze zabezpieczenie ewentualnych roszczeń: zobowiązanie drugiego małżonka do podpisania umowy, formy umowy najmu okazjonalnego (a więc zawierającego notarialne poddanie się egzekucji i zobowiązanie do opuszczenia lokalu, a także wskazanie lokalu zastępczego wraz z oświadczeniem właściciela tego mieszkania), wpłacenie z góry czynszu za pięć pierwszych miesięcy. W rozmowach między stronami proponowano także zastosowanie zabezpieczenia wekslowego.

W rezultacie podczas spotkania 19 lipca 2016 r. doszło do podpisania dwóch różnobrzmiących dokumentów – protokołu uzgodnień i umowy-wzoru – zawierających odmienne uregulowanie kwestii spornej kwoty 2000 zł (zadatek a kaucja) czy terminu wydania mieszkania (dzień podpisania umowy przed notariuszem, nie później jednak niż

do 15 sierpnia a 1 sierpnia). Podpisana „umowa” nie spełnia wymagań formalnych umowy najmu okazjonalnego przewidzianych przez art. 19a ustawy z 21 września 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r., nr 71, poz. 733 ze zm.), czego świadomość wyraziła w trakcie rozprawy świadek D.. Niemniej w ocenie Sądu sama „umowa najmu okazjonalnego” mogłaby stanowić podstawę stosunku najmu (zwykłego) z uwagi na jej formę pisemną, właściwe podpisy i określenie istotnych warunków, choć wedle zgodnych oświadczeń stron i świadków miała ona mieć wyłącznie charakter wzoru dla późniejszej umowy.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka D. w tym zakresie, że z inicjatywą przedłożenia i podpisania wzoru przyszłej umowy notarialnej wyszła pełnomocnik pozwanej. Nie można wykluczyć, że działała ona w tym przypadku w dobrej wierze, mając na względzie zabezpieczenie przyszłej umowy, jednak w ten sposób doprowadzono w niniejszej sprawie do sytuacji niepewności co do obowiązujących ustaleń. Bezsporny jest także fakt, że strony umówiły się wstępnie na wcześniejsze przewiezienie z Niemiec mebli powodów i ich wprowadzenie do mieszkania, jednak wyjaśnienia wymagało, czy i ewentualnie kiedy strony ustaliły termin transportu tegoż wyposażenia. Sąd nie ma powodów by nie wierzyć świadkowi D., która zeznała, że kontaktowała się w tej sprawie z pełnomocnik pozwanej M. C. (1), która akceptując termin, ograniczyła swoją wcześniejszą szerszą zgodę tylko do wniesienia mebli.

Tak samo Sąd ocenił zeznania pośrednik nieruchomości w sprawie całkowitego odwołania zgody na dzień przed planowanym zdarzeniem. Nieistotne dla rozpoznawanej sprawy pozostaje, kto miałby ponosić odpowiedzialność za ewentualne uszkodzenie lub utratę mebli w terminie pomiędzy 29 lipca 2016 r. a przekazaniem mieszkania, które miało nastąpić w dniu podpisania umowy przed notariuszem (według zeznań świadka (...) – w dniu 11 sierpnia). W zaistniałej sytuacji całkowicie wystarczające byłoby złożenie przez państwa R. oświadczenia, że biorą oni na siebie odpowiedzialność za pozostawione w mieszkaniu bez nadzoru meble, na co zapewne strona powodowa by przystała. Trudno też uznać, że wprowadzone do pustego, wyremontowanego mieszkania meble miałyby uniemożliwić wynikający z protokołu uzgodnień transport sprzętów AGD, które dopiero później planowała zainstalować pełnomocnik pozwanej czy uprzątnięcie piwnicy.

Wobec takiego stanu rzeczy trudno się dziwić, że przyszli najemcy jeszcze przed podpisaniem umowy (właściwej, przed notariuszem) zdecydowali o odstąpieniu od dalszej współpracy i zażądali zwrotu zadatku, określonego tak przez protokół porozumień, jedyny obowiązujący w opinii stron dokument. Zgodnie bowiem z art. 394 § 3 k.c. „To samo [zwrot zadatku – przyp. Sądu] dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony”.

W rozpoznawanej sprawie z całą pewnością nie można przyjąć, że do niezawarcia umowy doszło wyłącznie czy choćby przede wszystkim z winy strony powodowej, a tylko taka sytuacja uzasadniałaby zatrzymanie zadatku w myśl § 1 cytowanego przepisu. Należy raczej uznać, że winą w większym stopniu obciążyć można działającą przez pełnomocnika pozwaną, która stopniowo – niewykluczone, że na skutek narastających wątpliwości – modyfikowała ustne ustalenia łączące strony. W efekcie państwo R. zmuszeni byli do odwołania transportu sprzętów domowych z oddalonego o kilkaset kilometrów lokalu w Niemczech i z powodów leżących po stronie pozwanej utracili do niej zaufanie, co uniemożliwiło dalszą kooperację. Korzystając przy tym, że właściwa umowa przed notariuszem nie została jeszcze zawarta, skorzystali z możliwości odstąpienia od jej podpisywania. Takie samo prawo przysługiwało stronie pozwanej w sytuacji, gdy jej wątpliwości co do wypłacalności czy sytuacji rodzinnej powodów osiągnęłyby poziom uzasadniający niezawieranie umowy najmu. Strona powodowa w niniejszej sprawie domaga się jedynie zwrotu wpłaconego zadatku, nie sugerując nawet dochodzenia go w podwójnej wysokości z uwagi na zawinienie strony pozwanej.

Za całkowicie nieuzasadnione należy uznać sformułowane na rozprawie stwierdzenia świadka (...), że dążyła ona do dalszego zabezpieczenia umowy najmu z uwagi na to, że w przypadku fizycznej konfrontacji z powodem W. R. nie miałyby szans na obronę swoich praw.

Wobec powyższych ustaleń Sąd na podstawie art. 394 § 3 k.c. orzekł o obowiązku zapłaty przez pozwaną na rzecz powodów solidarnie spornej kwoty wraz z odsetkami od dnia 27 września 2016 r. a więc od dnia po tym, kiedy upłynął

trzydniowy termin do zwrotu zadatku wynikający z trzeciego przedsądowego wezwania do zapłaty doręczonego pełnomocnik pozwanej M. C. (1) 23 września 2016 r.

Sąd na podstawie art. 98 § 1–3 k.p.c. zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie zwrot kosztów procesu, na który składa się 1200 zł kosztów zastępstwa przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego według stawek na dzień wniesienia pozwu, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 30 zł opłaty sądowej od wniesienia pozwu.