

## UZASADNIENIE

wyroku z 01.06.2021 r.

**Powód J. P.**, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, w pozwie wniesionym w dniu 26.03.2020 r. do Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanej I. F. kwoty 20.226,30 zł z odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych (k. 3-7).

W uzasadnieniu podał, że w dniu 12.04.2019 r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, na mocy której pozwana zobowiązała się do sprzedaży powodowi lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy Placu (...) w budynku nr (...) w N. o pow. użytkowej 131,4 m<sup>2</sup>, obj. KW nr (...) za cenę 380.000 zł. Dodatkowo w ust. 4 przedmiotowej umowy strony zastrzegły zadatek w wysokości 10.000 zł. Umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 30.05.2019 r. W związku z podjęciem przez kupującego działań mających na celu uzyskanie kredytu bankowego na zakup lokalu, na potrzeby wykonania dokumentacji kredytowej został wykonany operat szacunkowy, w którym wskazano wartość lokalu. Rzeczoznawca ustalił wówczas, że powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 110,3 m<sup>2</sup>, natomiast w umowie wskazano, że powierzchnia ta wynosi 131,4 m<sup>2</sup> (różnica wyniosła więc 20%). Nie zostały również spełnione warunki umowne wskazane w ust. 7 umowy, tj. brak wymeldowania drugiego z właścicieli, bowiem zaświadczenie o braku zameldowania osób w lokalu nigdy nie zostało dostarczone czy okazane powodowi. Pozwana nie przedłożyła też do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej zgody wierzyciela na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu. Z uwagi na powyższe, powód w dniu 05.06.2019 r. odstąpił od umowy i wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 20.000 zł stanowiącej zwrot podwójnej wysokości zadatku.

Postanowieniem z dnia 15.05.2020 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie stwierdził swą niewłaściwość miejscową i przekazał sprawę do tut. Sądu (k. 33).

**Pozwana I. F.**, w odpowiedzi na pozew z 25.03.2021 r., domagała się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych (k. 74-84).

W uzasadnieniu wskazała, że zarzut powoda, jakoby nie znał powierzchni lokalu, ani nie posiadał wiedzy na temat liczników i mediów jest bezpodstawny, gdyż informowała powoda o wszystkich ww. aspektach. Ponadto, pełnomocnik powoda sam przedstawia obraz ogłoszenia, gdzie jasno jest podany metraż. Wywodziła, że nieprawdziwy jest zarzut, jakoby w terminie umowy przyrzeczonej w lokalu były zameldowane inne osoby, gdyż wymeldowanie nastąpiło w dniu 28.05.2019 r. oraz zarzut dotyczący braku zaświadczenia zwalniającego księgę wieczystą. Podniosła, że godnie z pkt 7 umowy przedwstępnej wierzyciel mógł osobiście stawić się przy podpisywaniu aktu notarialnego, celem oświadczenia o zwolnieniu księgi wieczystej, co też uczynił, niestety na termin ten nie stawił się powód.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny sprawy:**

Pozwana I. F. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w kupnie sprzedaży nieruchomości. Jako osoba prywatna w 2019r. była współwłaścicielką lokalu mieszkalnego usytuowanego w N. w kamienicy na rogu ulicy (...) w którym mieszkała. Z uwagi, że chciała go zbyć wywiesiła na kamienicy transparent ze swoim numerem telefonu oraz zamieściła ofertę na swojej stronie internetowej.

**Dowód** : okoliczności niesporne

Powód przejeżdżając przez Rynek zauważył ogłoszenie i zadzwonił do pozwanej twierdząc, że jest zainteresowany kupnem mieszkania. Ponieważ w tym czasie pozwana była poza lokalem umówili się, że prześle mu link do oferty.

2 kwietnia 2019r. ze swojego numeru telefonu przesłała na numer powoda link do oferty .

W ogłoszeniu nr 300 w części informacyjnej obok zdjęcia lokalu po lewej stronie znajdowała się między innymi informacja o cenie sprzedaży – 390.000 zł , powierzchni – 131,4 m<sup>2</sup>, cenie za 1 m<sup>2</sup> 2.968 zł , liczbie pomieszczeń – 7 kondygnacji , stanie i formie własności. W części opisowej była informacja że „w księdze wieczystej własności 131,40 m<sup>2</sup> na co składa się 110 m<sup>2</sup> na piętrze i 20 m<sup>2</sup> piwnica, 5 pokoi , 2 łazienki do tego również piwnica jako własność ”

**Dowód** : wydruk z ofert k. 27-28, wydruk korespondencji sms k. 85

Powód zapoznał się z ofertą i umówił się z pozwaną by oglądnąć mieszkanie (...).04.2019r. Tego dnia oglądał lokal mieszkalny , nie schodził jednak do piwnicy. W czasie oględzin pozwana poinformował go że mieszkanie jest ogrzewane gazem i rozliczenie następuje na podstawie podliczników, zaś proces mający na celu samodzielne opomiarowanie lokalu jest w toku.

Kolejnego dnia tj. 10. 04.2019 r. smsem poprosił pozwaną o podanie numeru księgi wieczystej. Pozwana w odpowiedzi udostępniła mu numer kw kamienicy i mieszkania informując, że w księdze wieczystej wpisana jest hipoteka, ale do umowy zostanie wystawiona promessa na zwolnienie księgi wieczystej .

W tym czasie w dziale I – O księgi nr (...) ujawniony był lokal mieszkalny (...) położony w budynku nr (...) przy ul. 3 maja w nowym Sączu . W opisie lokalu wskazano, że składa się z bura oraz pomieszczeń przynależnych piwnicy i zaplecza socjalnego.

Powierzchnia użytkowa wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych ujawniona w księdze wynosiła 131,40 m<sup>2</sup>.

W dziale II ujawnione było prawo własności po 1/2 części na rzecz pozwanej i K. Ś..

W dziale VI wpisana była hipoteka umowna na kwotę 320.000 zł na rzecz J. M. i A. M. .

Powód pobieżnie czytając ofertę oraz zapisy w księdze wieczystej nie zwrócił uwagi na to, że powierzchnia użytkowa lokalu obejmuje powierzchnię pomieszczeń mieszkalnych oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych.

**Dowód:** odpis KW nr (...) – k. 15-21

Po dokonaniu oględzin i zapoznaniu się z treścią udostępnionych mu dokumentów poinformował telefonicznie pozwaną, że jest zainteresowany kupnem mieszkania. Strony uzgadniały pomiędzy sobą kiedy i w jaki sposób zostanie opróżnione mieszkanie oraz jakie meble ma zabrać pozwana. Następnie strony uzgodniły treść umowy przedwstępnej, której propozycję pozwana przesłała powodowi na jego adres internetowy (...) proponując mu podpisane umowy u notariusza oraz informują o konieczności uiszczenia zadatku w kwocie 10.000 zł.

Powód jednak zdecydował, że wystarczy mu podpisanie umowy w zwykłej formie pisemnej. Korespondencje strony prowadziły w okresie od 12-13 kwietnia i ostatecznie ustaliły kształt umowy która dotyczyła zakupu przez powoda od pozwanej

lokalu mieszkalnego (...), położonego w N., przy Placu (...) w budynku oznaczonym nr (...), zlokalizowanym na II kondygnacji o łącznej powierzchni użytkowej 131,40 m<sup>2</sup>, obj. KW nr (...) (pkt 1 umowy).

W punkcie 2 umowy wskazano, że sprzedaż obejmuje również udział właściciela lokalu w częściach wspólnych budynku i urządzeniach nie służących do wyłącznego użytku właścicieli wydzielonych lokali oraz w działce nr (...), w obrębie(...), które obj. są KW nr (...).

Wymieniony lokal miał być sprzedany za kwotę 380.000 zł (pkt 3).

Sprzedający miał otrzymać przelewem od kupującego kwotę 10.000 zł, tytułem zadatku (pkt 4).

Reszta kwoty należnej, tj. 370.000 zł miała być wypłacona przy zawarciu umowy przenoszącej prawo własności (pkt 5), która miała być zawarta do dnia 30.05.2019 r. (pkt 6).

Sprzedająca zobowiązała się, że w dniu podpisania umowy końcowej, w mieszkaniu nikt nie będzie zameldowany i żadne osoby nie będą tam przebywały. Warunkiem zawarcia umowy końcowej było również otrzymanie promesy na zwolnienie ksiąg wieczystych od wierzyciela lub jego osobiste stawiennictwo na akcie notarialnym, celem złożenia oświadczenia o zwolnieniu ksiąg wieczystych.

**Dowód:** umowa przedwstępna – k. 11-12 wiadomości tekstowe k. 86, zeznania pozwanej k. 153

J. P. chciał kupić nieruchomość na kredyt. Dla potrzeb banku pozwana na jego prośbę udostępniła mu umowę kupna sprzedaży na podstawie której nabyła lokal oraz udzielała informacji o opłatach związanych z lokalem w szczególności wysokości funduszu remontowego oraz sposobie jego ustalania. Wyjaśniła mu także, że z uwagi na to, że kamienica ma charakter narożny mieszkańcy posługują się dwoma adresami i planowane jest z tego powodu wykonanie inwentaryzacji nieruchomości. Wyjaśniła mu także, że oznaczenie w księdze wieczystej jest pozostałością poprzedniej inwentaryzacji kiedy to lokal ten był lokalem usługowym, a obecnie został przekształcony w mieszkalny. Wyjaśniła także że służebność na rzecz poprzedniego właściciela polega na tym że zgodziła się na to by zbywca użytkował połowę piwnicy.

8 maja 2019r. pozwana wysłała mu pocztą elektroniczną w formie polików pdf akt sprzedaży nieruchomości, pełnomocnictwo do sprzedaży oraz wypis z rejestru gruntów.

Na potrzeby zabezpieczenia wiarygodności kredytodawcy został sporządzony operat szacunkowy. Zgodnie z jego treścią, wartość rynkowa przedmiotowego lokalu mieszkalnego została wyszacowana na kwotę 471.000 zł. W treści operatu biegły wskazał, że powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 110.30 m<sup>2</sup>, położony jest na II kondygnacja oraz posiada piwnicę i zaplecze socjalne.

15 maja 2019r. powód pocztą elektroniczną poinformował pozwaną, że poinformowano go o tym, że ma „kupić tyle ile wynika z operatu plus piwnica” i zasugerował, że nie rozumieją analitycy w banku co się stało z 20m<sup>2</sup> powierzchni że zostały „odłączone” Wskazał, że umawiał się z pozwaną na kupno mieszkania o pow. 130 m<sup>2</sup> i zasugerował konieczność obniżenia ceny.

W dniu 16.05.2019r. pozwana poinformowała powoda, że przedmiotem transakcji jest nieruchomość o pow. 131,40 m<sup>2</sup> i takie wartości figurują w księgach wieczystych i w „naturze”. Wyjaśniła, że lokal obejmuje pomieszczenia mieszkalne o pow. 110,30 m i 21,10 m piwnicy. W kolejnej wiadomości powód polemizował z pozwaną, że piwnica nie jest powierzchnią użytkową i nie została ujęta w oparcie oraz że nie można liczyć sobie tyle samo za m<sup>2</sup> piwnicy co za m<sup>2</sup> mieszkania.

Pozwana w liście z 17.05.2019r. poinformowała powoda, że nigdy nie sprzedaje się osobno mieszkania, a osobno piwnicy, a cena w ofercie jaką wystawiła obejmowała całość tj. 131,40 m<sup>2</sup>. W odpowiedzi powód zarzucił jej, że lokal obejmujący 131 m<sup>2</sup> nie jest na jednej kondygnacji. W kolejnych wiadomościach poinformowała go że kategorycznie nie zgadza się na obniżenie ceny .

Następnie powód zwrócił się do pozwanej o wydanie jej zaświadczenia o zmianie przeznaczenia lokalu. W odpowiedzi pozwana opisała mu procedurę i wyjaśniła że fakt przekształcenia lokalu wynika z treści kw.

**Dowód** : wyciąg z operatu szacunkowego – k. 13, wydruk wiadomości k. 107 wydruk wiadomości z 15.05.2019 k. 119, wydruk wiadomości z 16.05.2019 k. 120, zeznania pozwanej k. 153

Ponieważ powód w dalszym ciągu miał wątpliwości co do stanu prawnego mieszkania oraz ceny, umówił z notariuszem spotkanie w dniu 28.05. 2019r. by notariusz jako osoba zaufania publicznego wyjaśnił mu w obecności pozwanej

wszelkie wątpliwości. Tego dnia strony nie planowały zawrzeć aktu notarialnego. 28.05.2019r. pozwana wymeldowała wszystkie osoby z lokalu. Następnie w wiadomościach elektronicznych pozwana wyjaśniła powodowi, że kwestia instalacji gazowej zostanie przez nią doprowadzona do końca i opłacona zaś rozliczenie zużycia wody następuje na podstawie podliczników.

Strony ustaliły za pośrednictwem wiadomości SMS, że nie podpiszą umowy 30.05.2019r. lecz spotkają się u notariusza 31.05.2019r. po godzinie 11.

**Dowód** : wydruk wiadomości tekstowej k. 131, zeznania pozwanej

31 maja 2019r. o godzinie 7.53 powód wysłał do pozwanej wiadomość tekstową o treści „Jak będzie pani u notariusza to proszę nie umawiać się w czwartki oraz 11-go i ostatni tydzień czerwca jestem nieobecny”.(k.89)

Pozwana o godzinie 9.35 poinformowała go, że czeka dzisiaj u notariusza. W odpowiedzi powód o 9.39 wysłał jej wiadomość o treści „nie”, a następnie kolejną o treści „proszę o zwrot zaliczki” co oznaczać miało, że nie stawi się na kontrakt.

Tego dnia pozwana czekała wraz z wierzycielem hipotecznym na powoda pod lokalem by razem pójść do notariusza ale powód się nie zjawił . Powódka dysponowała pełnomocnictwem do sprzedaży nieruchomości udzielonym przez drugiego współwłaściciela, nikt nie był zameldowany w lokalu, zaś wierzyciel hipoteczny miał zgodzić się u notariusza na wykreślenie hipoteki.

O godzinie 13.41 powód wysłał do powódki maila w którym poinformował ją, że nie przyjdzie na umówione spotkanie albowiem utracił do niej zaufanie. Wyjaśnił, że odezwie się do niej w przyszłym tygodniu jeżeli w ogóle zdecyduje się na zakup mieszkania (k.130)

Pozwana w kolejnych wiadomościach poinformowała powoda, że będzie o godzinie 14 u notariusza, a następnie poinformowała go, że uzgodniła kolejny termin w poniedziałek na godzinę 16 .

W dniach 1-3 czerwca strony prowadziły korespondencję elektroniczną między innymi powód wysłał pozwanej listę pytań dotyczących mieszkania zaś pozwana udzielała mu informacji o sposobie opomiarowania mieszkania (k. 131-134)

W poniedziałek 3.06.2019r. o godzinie 10.21 powód poinformował pozwaną wiadomością SMS, że odwołał notariusza . (k.90)

**Dowód** : wydruki wiadomości tekstowych k. 89-90, wydruk poczty elektronicznej k. 130-134, zeznania pozwanej k. 153

Pismem z dnia 05.06.2019 r. powód J. P. odstąpił od umowy zawartej z I. F. w dniu 12.04.2019 r., wskazując jako przyczynę, wprowadzenie przez sprzedającą w błąd kupującego co do powierzchni lokalu oraz sposobu opomiarowania

**Dowód** : pismo z dnia 05.06.2019 r. – k. 22

Pismem z dnia 9.12.2019r. powód działając przez pełnomocnika złożył oświadczenie w którym wezwał pozwaną do zwrotu podwójnej kwoty zadatku i złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy oraz na wypadek zakwestionowania jego skuteczności złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych zwartej umowy powołując się na błąd.

Ustalając stan faktyczny sąd posłużył się dokumentami, które zostały przedłożone do akt sprawy. W szczególności sąd dał wiarę treści wydruków wiadomości tekstowych i maili albowiem pozwany nie kwestionował, że widnieje na nich jego numer telefonu i adres poczty elektronicznej .

Sąd posłużył się także wydrukiem oferty celem ustalenia jej treści. Sąd nie dał wiary pozwanemu że przedłożony przez niego wydruk jest zmodyfikowany albowiem na tą okoliczność powód nie przedstawił żadnego dowodu .

Dokonując oceny zeznań stron sąd dał wiarę pozwanej albowiem jej zeznania był spójne i konsekwentne oraz korespondowały z treścią przedłożonych przez nią wiadomości tekstowych i maili w oparciu o które sąd zrekonstruował sekwencję wydarzeń. Sąd dał jej wiarę że udzielała powodowi wszelkich informacji o stanie mieszkania i niczego przed nim nie zatajała, albowiem były logiczne i przekonywujące

Dokonując oceny zeznań powoda sąd oparł się na nich w ograniczonym zakresie, tj. tylko w tej części w jakiej nie popadały w sprzeczność z ustalonym stanem faktycznym. Powód w istotnych kwestiach zasłaniał się niepamięcią np. nie potrafił dokładnie wskazać kiedy dowiedział się o obciążeniu hipotecznym. Przed sądem twierdził że prosił bank o sprawdzenie hipoteki, zaś z wiadomości SMS wynika, że już 10.04.2019r, pozwana udostępniła mu numer księgi wieczystej oraz informowała go o obciążeniu. Wybiórczość dostarczanych informacji świadczyła o tym, że powód ukierunkowywał treść swoich zeznań na osiągnięcie oczekiwanego rezultatu procesowego.

### **Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z art. 389 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. W braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu takiej 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. W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony (art. 394 k.c.)

W niniejszej sprawie bezspornym jest że strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości i przy jej zawarciu w celu wzmocnienia jej postanowień pozwany wręczył powodce kwotę 10.000 zł tytułem zadatku .

Bezspornym jest także, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Powód domaga się więc zwrotu zadatku w podwójnej wysokości wywodząc że to pozwana ponosi winę za zaistniały stan rzeczy albowiem na dzień 30.05.2019r. nie spełniła warunków określonych w umowie przedwstępnej tj. nie wymeldowała drugiego właściciel lokalu i nie przedłożyła zgody wierzyciela hipotecznego na wykreślenie hipoteki.

By ocenić zasadność żądania pozwu należało ustalić które ze stron umowy nie wykonała jej .

W ocenie sądu argumentacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie albowiem bezspornym jest, że pozwana dysponowała w tym dniu dokumentem potwierdzającym wymeldowanie lokatorów, zaś wierzyciel hipoteczny miał stawić się do kontraktu by złożyć niezbędne oświadczenie. Tak się jednak nie stało z tej przyczyny, że powód w dniu 30.05.2019r.(czwartek) nie stawił się u notariusza albowiem strony uzgodniły że podpiszą umowę w piątek tj. 31.05.2019r.

Bez znaczenia są wywody dotyczące braku spełnienia tych warunków w dniu 28.05.2019r. kiedy to strony spotkały się na prośbę powoda u notariusza celem omówienia jego wątpliwości. To spotkanie po pierwsze nie miało na celu zawarcia umowy, a po drugie miało miejsce przed upływem terminem określonego w umowie przedwstępnej. Tym samym brak spełnienia warunków do zawarcia umowy nie może być interpretowany na niekorzyść pozwanej jako przejaw jej winy w sytuacji gdy nie upłynął jeszcze termin do ich spełnienia.

Odnosząc się do zarzutu, że wyznaczenie terminu spotkania u notariusza na dzień 31.05.2019r. było bezskuteczne z uwagi na niezachowanie formy pisemnej stwierdzić należy, że jest on bezskuteczny.

Zgodnie z art. 76 k.c. jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określona czynność prawna między nimi ma być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. Uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia (art. 77. § 1 k.c.)

W niniejszej sprawie w ocenie sądu strony w sposób konkludentny za pośrednictwem wiadomości tekstowych uzgodniły termin spotkania u notariusza celem podpisania umowy w dniu 31.05.2019r. o godzinie 11. Dokonały tego w formie dokumentowej, a więc innej niż przewidywana w umowie. Ta modyfikacja w ocenie sądu jest dopuszczalna i nie sposób podzielić argumentacji pełnomocnika powoda, że nie odniosła skutku. Możliwość konkludentnej zmiany postanowień umowy, w której strony zastrzegły szczególną formę dopuścił Sąd Najwyższy w wyroku z 23.01.2003 r., II CKN 1335/00, IC 2003/10, s. 34, w którym wskazano, że mimo wcześniejszego zastrzeżenia w umowie, że jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, strony mogą odstąpić od przestrzegania tej formy, przyjmując określoną praktykę w postaci dokonywania zmian umowy także w inny, odpowiadający im sposób. Za tym stanowiskiem, przemawia zasada autonomii woli stron w odniesieniu do wiążącego je rygору formy, który strony uprzednio mocą zgodnej decyzji na siebie nałożyły, a który obecnie nie jest już zgodny z ich wolą. Wskazać należy jednak, że wola dokonania zmiany umowy musi być po obu stronach w danych okolicznościach niewątpliwa i wynikać ze zgodnych działań obu stron.

W niniejszej sprawie strony w wiadomościach tekstowych zgodnie ustaliły termin stawienia się u notariusza na dzień następnego po dniu wskazanym w umowie. Wynika to pośrednio z treści wiadomości tekstowej powoda z dnia 31.05.2019r. z godziny 7:53 kiedy to instruował pozwaną w jakie dni jest dostępny a w jakie nie (k. 89). Tym samym wola obu stron została wyrażona w sposób jasny i nie budzący wątpliwości. W tej sytuacji niewątpliwie zmiana umowy została dokonana przez obie strony umowy dlatego zarzut niezachowania formy i tym samym bezskuteczności zmiany terminu zawarcia umowy przyrzeczonej uznać należy za chybiony.

Bezspornym jest że w dniu 31.05.2019r.(piątek) pozwany nie stawił się u notariusza, o czym poinformował pozwaną sms-em (k. 89 godzina 9. 39) i zażądał zwrotu pieniędzy. Pozwany nie stawił się także w dniu 3.06.2019r. (poniedziałek) na kolejny termin zarezerwowany przez pozwaną odwołując spotkanie. Tego dnia pozwana czekała wraz z wierzycielem hipotecznym na powoda pod lokalem by razem pójść do notariusza ale powód się nie zjawił. Tym samym niewątpliwie to zachowanie powoda czyli jego niestawiennictwo uniemożliwiło zawarcie umowy przyrzeczonej.

Odnosząc się do zarzutów powoda dotyczących nieuczciwego działania pozwanej i wprowadzenia go w błąd co do powierzchni lokalu i sposobu jego rozliczania stwierdzić należy, że umowa przedwstępna w tym zakresie nie nakładała na pozwaną żadnych obowiązków, zaś w jej zachowaniu nie sposób dopatrzeć się działania nieuczciwego, czy podstępnego.

W aktach znajduje się treść oferty z której jasno wynika, przedmiotem sprzedaży jest lokal o powierzchni użytkowej 131,4 m<sup>2</sup>. W opisie szczegółowym mieszkania była informacja, że na łączną powierzchnię składa się mieszkanie i piwnica. Uważna lektura oferty nie nasuwa żadnych wątpliwości interpretacyjnych co do tego że jej przedmiotem miał być lokal o całkowitej powierzchni 131,40 m<sup>2</sup> na którą składała się część mieszkalna 110,30 m<sup>2</sup> i piwnica o pow. ok 20 metrów. Innych wniosków z lektury tego dokumentu nie da się wyprowadzić.

Powód wywodził, że oferta została zmodyfikowana, lecz poza swoimi twierdzeniami nie przedstawił żadnego wniosku dowodowego zmierzającego do weryfikacji stawianej tezy. W szczególności nie przedstawił np. tzw. zrzutu ekranu, wydruku oferty archiwalnej, czy nie zawniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu informatyki. Tym samym powód nie wykazał zgodnie z regułami art. 6 k.c. zasadności podniesionego zarzutu.

Niezależnie od powyższej argumentacji zwrócić należy uwagę że treść oferty jest zbieżna z danymi zawartymi w dziale I- O księgi wieczystej lokalu oraz sposobem opisu mieszkania w umowie sprzedaży na podstawie której pozwana

nabyła mieszkanie. Dane te są spójne i były jawne co wyklucza twierdzenia o podaniu przez pozwaną nieprawdziwych danych co do metrażu lokalu.

Powód miał możliwość obejrzenia mieszkania, dokonania niezbędnych pomiarów, weryfikacji twierdzeń pozwanej poprzez weryfikację danych w księdze wieczystej czy kierowanie pytań do sprzedawcy. Przed zawarciem umowy uważny kupujący powinien wyjaśnić sobie wszystkie wątpliwości związane z przeznaczeniem lokalu, jego opisem w księdze wieczystej, czy hipoteką. Lektura korespondencji elektronicznej pomiędzy stronami świadczy jednak o tym że pozwany działając lekkomyślnie najprawdopodobniej nie zapoznał się z tymi dokumentami lub przeczytał je w sposób pobieżny, albowiem wszelkie wątpliwości co do sposobu opisu lokalu zgłaszał dopiero po podpisaniu umowy.

Odstąpienie od weryfikacji danych oraz brak dociekliwości poczytywać należy za wraz lekkomyślności powoda, która nie może obciążać pozwanej. Pozwany dopiero pod podpisaniu umowy nabrał wątpliwości, czy sposób opisu lokalu w KW nie będzie przeszkodą w jego użytkowaniu, wyrażał wątpliwości co do wysokości funduszu remontowego czy zbyt wysokiej ceny nabycia. W tym ostatnim przypadku impulsem do tego był prawdopodobnie brak zrozumienia zapisów w księdze wieczystej przez analityków bankowych którzy nie potrafili rozróżnić pojęcia powierzchni użytkowej oraz nie rozmieli czym są pomieszczenia przynależne i że ich powierzchnię dolicza się do całkowitej powierzchni użytkowej ujawnionej w KW. Bezsprzeczne jest że pozwany lokal widział zanim podjął decyzję o jego zakupie. Naocznie więc przekonał się ile ma izb, jaki jest jego rozkład i jaka jest wielkość pomieszczeń. Na podstawie tak dokonanych oględzin pojął decyzję o zakupie tego, a nie innego lokalu.

Tym samym brak jest podstaw do uznania by pozwany działał w błędzie co do powierzchni kupowanego mieszkania lub by jak to sugerował błąd został wywołany przez pozwaną (art. 84 k.c.).

Analiza treści korespondencji wskazuje na to, że istota zastrzeżeń powoda w istocie odnosiła się nie do metrażu lokalu lecz ceny jednostkowej za m<sup>2</sup>. Powód nie twierdził, że potrzebuje większego mieszkania o pow. 131,40m m<sup>2</sup> i tak małe mieszkanie jest mu niepotrzebne, lecz że za nie przepłacił.

Przypomnieć należy, że błąd musi być istotny obiektywnie, czyli nie tylko oświadczający, lecz także inna osoba, będąca na miejscu oświadczającego i oceniająca rozsądnie sprawę, nie złożyłaby oświadczenia tej treści, gdyby nie działała pod wpływem błędu (por. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, Wady oświadczenia woli..., 1973, s. 115; Z. Radwański [w:] System Prawa Prywatnego, t. 2, 2008, s. 401). Chodzi zatem o to, że złożenie oświadczenia o określonej treści z wiedzą o rzeczywistym stanie spraw (bez błędu) byłoby nieracjonalne, pozbawione uzasadnienia z punktu widzenia życiowego lub prawnego (por. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, Wady oświadczenia woli..., 1973, s. 115; wyrok SN z 9.08.2018 r., V CSK 435/17, LEX nr 2531715). W ocenie sądu błąd powoda (o ile istniał) nie był istotny, o czym świadczy treść operatu szacunkowego z którego wynika, że wartość lokalu była znacznie wyższa pomimo przyjęcia do obliczeń tylko powierzchni mieszkalnej, co bez wątplenia świadczy o tym, że oferta pozwanej była okazjna i atrakcyjna cenowo, a powód nie przepłacił za mieszkanie w przeliczeniu za m<sup>2</sup>. W istocie to powód nie dołożył należytej staranności przy ustalaniu warunków, na jakich została zawarta umowa przedwstępna i nie wykazał, aby błąd (o ile w ogóle miał miejsce) został wywołany przez pozwaną albo by ona wiedziała o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć.

Odnosząc się do kwestii opomiarowania lokalu także nie sposób dopatrzeć się po stronie pozwanej zawinienia, albowiem pozwany był na wizji w mieszkaniu. Widział w jaki sposób jest zaopatrzone w media, nie było żadnych przeszkód by ustalić w jakiej wysokości i w oparciu o jakie dane płacone są opłaty związane z bieżącą eksploatacją. Z treści korespondencji elektronicznej wynika także, że pozwana informowała go o rozpoczęciu przez nią procesu zmierzającego do uruchomienia indywidualnej instalacji gazowej deklarując pokrycie kosztów oraz przeniesienie uprawnień wydanych na jej nazwisko decyzji administracyjnych.

Mając powyższe na uwadze jeżeli powód był w błędzie to był on wyłącznie wynikiem jego lekkomyślności lub niedbalstwa. Tym samym brak było podstaw do uznania, że złożone przez niego oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych zawartej umowy i oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej było skuteczne. Ten sposób rozumowania znajduje potwierdzenie w wyroku Sądu Najwyższego z 17.05.2012 r., I CSK 454/11, LEX nr

1212797, w którym Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną od wyroku oddalającego powództwo o zwrot zadatku zastrzeżonego w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, od której powód uchylił się ze względu na błąd co do powierzchni użytkowej budynku, powołując się na jego wywołanie przez sprzedawcę przez podanie powierzchni obejmującej powierzchnię piwnic.

Fakt że pozwana prowadzi działalność gospodarczą nie ma znaczenia dla oceny okoliczności niniejszej sprawy. Pozwana sprzedawała nieruchomość jako osoba prywatna, zaś umowa przedwstępna nie została przez nią podpisana w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Przecież powód nie zapłacił za jej usługi żadnej prowizji. Z tego powodu argumenty o nadużyciu jej kompetencji, oczekiwaniu co do wyższych standardów uznać należy za nietrafione.

Na marginesie podkreślić należy także że umowa nie przewidywała umownego prawa odstąpienia od umowy przedwstępnej. Uprawnienia takiego nie można także wywodzić z art. 491 i 492 k.c. który w ogóle nie znajduje w niniejszej sprawie zastosowania.

Mając to na uwadze sąd uznał, że powód nie wykazał aby ziściły się okoliczności uzasadniające zwrot przez pozwaną podwójnej kwoty zadatku. W szczególności nie wykazał zgodnie z ciężącym na nim obowiązkiem procesowym by to ona ponosiła wyłączną winę za niezwarcie umowy przyrzeczonej, albowiem w dniu składania przez powoda oświadczenia o odstąpieniu od umowy, przyczyny na które się powołuje w tym oświadczeniu nie istniały. Z tego powodu jego oświadczenie było bezskuteczne.

Sąd nie znalazł także podstaw do uznania by oświadczenie powoda o uchyleniu się od skutków prawnych zwartej umowy pod wpływem błędu zostało złożone skutecznie.

W tym stanie rzeczy na podstawie powołanych przepisów orzekł jak w sentencji wyroku .

(...) Dorota Podskalna-Baum

## ZARZĄDZENIE

1. Proszę odnotować uzasadnienie
2. Odpis doręczyć pełnomocnikowi powoda
3. (...) dni