

INFORMACJE OGÓLNE

Jesteś pełnomocnikiem powódki sporządź apelację, bądź opinię o bezzasadności sporządzenia apelacji.

Przyjmij, założenie, że:

- dokumenty lub ich kopie złożone przy pismach nie nasuwały zastrzeżeń, były właściwie podpisane i nie zawierały braków,
- w sprawie nie były poza wymienionymi w kazusie składane inne pisma,
- wszystkie pisma i wnioski zostały wniesione w terminie i zostały opłacone, a pełnomocnictwa są prawidłowe,
- odbyła się tylko jedna rozprawa,
- wyrok z uzasadnieniem został doręczony pełnomocnikowi powódki dn. 2 listopada 2016 r.

Warszawa 2 czerwca 2016 rok

Prezentata sądu:

złożono w Sądzie Okręgowym w Warszawie

dn. 3 VI 2016 rok

Do

Sądu Okręgowego w Warszawie

I Wydział Cywilny

Powódka: Aleksandra Sobolewska nr pesel 57090101657
zam. Warszawa ul. Bema 13/11
reprezentowana przez pełnomocnika r.pr. Jana Nolla
z Kancelarii radców prawnych w Warszawie ul. Grójecka 67
Pozwani: Barbara Jungiewicz i Aleksander Jungiewicz zam.
Warszawa ul. Bonifraterska 7/9

Pozew

Działając w imieniu i na rzecz powódki Aleksandry Sobolewskiej jako jej pełnomocnik wnoszę o:

1. zasądzenie solidarnie od pozwanych Barbary Jungiewicz i Aleksandra Jungiewicza na rzecz powódki Aleksandry Sobolewskiej kwoty 170 000/ sto siedemdziesiąt tysięcy/ złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
2. zasądzenie solidarnie od pozwanych Barbary Jungiewicz i Aleksandra Jungiewicza na rzecz powódki Aleksandry Sobolewskiej kosztów procesu według norm przewidzianych,
3. dopuszczenie dowodu z zeznań świadka Jana Dziewańskiego adres Warszawa ul Freta 74 notariusza na okoliczność przyczyn braku dojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej w dacie 10 stycznia 2015 roku i kosztów czynności notarialnych poniesionych przez powódkę oraz zeznań świadka Janiny Kret zamieszkałej Warszawa ul. Podlipie 2/8 na okoliczność, że pozwani w dniu 10 stycznia 2015 roku nie stawili się u notariusza celem podpisania aktu notarialnego - umowy przyrzeczonej,
4. dopuszczenie dowodu z pisemnej umowy przedwstępnej na okoliczność umowy wiążącej strony.

Uzasadnienie

Powódka Aleksandra Sobolewska żąda zasądzenia solidarnie od pozwanych Barbary Jungiewicz i Aleksandra Jungiewicza na jej rzecz kwoty 170 000 złotych zł. Na dochodzoną kwotę składa się kwota 65 000 zł tytułem zwrotu zaliczki, kwota 100 000 złotych tytułem zwrotu zadatku/50 000 zł/ w podwójnej wysokości oraz kwota 5 000 zł tytułem naprawienia szkody wynikającej z poniesienia przez powódkę kosztów projektu aktu notarialnego w związku z niewykonaniem przez pozwanych umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 9 położonego w Warszawie przy ulicy Bonifraterskiej 7 o powierzchni 85 metrów kwadratowych stanowiącego własność pozwanych - dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Warszawie urządził i prowadzi KW nr 210/2010 - zawartej przez strony w dniu 26 października 2014 r. w formie pisemnej /załączonej do pozwu/. W umowie przedwstępnej strony ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 10 stycznia 2015 roku godzina 12:00 i cenę lokalu na kwotę 1 000 000 zł. Ustaliły także osobę Notariusza, który sporządzi akt notarialny Jana Dziewańskiego prowadzącego Kancelarię Notarialną na ul. Freta 74 w Warszawie. W dniu 10 stycznia 2015 roku powódka stawiała się o godzinie 12:00 w Kancelarii na Freta 74 w Warszawie wraz z koleżanką z pracy Janiną Kret zamieszkałą Warszawa ul. Podlipie 2/8. Pozwani nie stawili się w dniu 10 stycznia 2015 roku i jak wskazali w rozmowie telefonicznej przeprowadzonej 10 stycznia 2015 z powódką nie mają zaufania do tego Notariusza. Wezwali powódkę, aby stawiała się o godzinie 14:00 w Kancelarii Notarialnej notariusza Jana Długosza na ulicy Długiej 43. Pozwani zaproponowali sporządzenie aktu w tej Kancelarii. Powódka na powyższe nie wyraziła zgody wskazując na treść umowy przedwstępnej. Pozwani pomimo stanowiska powódki i treści umowy przedwstępnej uchylili się od zawarcia umowy docelowej. Do nie zawarcia umowy docelowej doszło więc z winy pozwanych /dowód: zeznania wnioskowanych pozvem świadków/. Pozwani wobec braku zawarcia

umowy docelowej uzyskali kosztem powódki bezpodstawnie świadczenie które się im nie należy i powinni je zwrócić. Mając powyższe na względzie żądanie pozwu w ocenie powódki jest zasadne w świetle art. 405 i 410 k.c. oraz art. 390 § 1 i 394 § 1 i 3 k.c.

Podpis pełnomocnika powódki

Załączniki:

- pełnomocnictwo procesowe r. pr. Jana Nolla
- dowód opłaty wpisu od pozwu
- umowa przedwstępną sprzedaży lokalu,
- dowód opłaty kosztów sporządzenia projektu aktu notarialnego

PEŁNOMOCNICTWO PROCESOWE

Ja niżej podpisana *Aleksandra Sobolewska* udzielam pełnomocnictwa r. pr. Janowi Nollowi do reprezentowania mnie w sprawie przeciwko pozwanym Barbarze Jungiewicz i Aleksandrowi Jungiewiczowi o zapłatę przed sądami powszechnymi wszystkich instancji i Sądem Najwyższym.

Aleksandra Sobolewska

Warszawa 2 maja 2016 rok

Warszawa 26 października 2014 r.

Umowa pisemna przedwstępna kupna - sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Warszawie przy ulicy Bonifraterskiej 7/9 którego właścicielami są sprzedający Barbara Jungiewicz i Aleksander Jungiewicz

- strony ustalają, że Aleksandra Sobolewska nabędzie od Barbary Jungiewicz i Aleksandra Jungiewicza lokal Nr 9 położony w Warszawie przy ulicy Bonifraterskiej 7, którym przysługuje prawo własności do w/w lokalu za kwotę 1 000 000 zł
- strony zgodnie ustalają, iż umowa docelowa zostanie zawarta w dniu 10 stycznia 2015 roku o godzinie 12:00 w Kancelarii Jana Dziewańskiego prowadzącego Kancelarię Notarialną na ul. Freta 74 w Warszawie
- strony stwierdzają, iż Aleksandra Sobolewska wypłaciła Barbarze Jungiewicz i Aleksandrowi Jungiewicz zadatek w kwocie 50 000 zł oraz zaliczkę w wysokości 65 000 zł
- strony ustalają, iż koszty aktu notarialnego ponosi Aleksandra Sobolewska

Podpisy stron

Warszawa 5 kwietnia 2017 r.

Odpowiedź pozwanych na pozew

Powódka: Aleksandra Sobolewska zam. Warszawa,
ul. Bema 13/11 reprezentowana przez pełnomocnika r.pr.
Jana Nolla z Kancelarii radców prawnych w Warszawie
ul. Grójecka 67

Pozwani: Barbara Jungiewicz i Aleksander Jungiewicz
zam. Warszawa ul. Bonifraterska 7/9

Pozwani wnoszą o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów.

Pozwani nie kwestionują faktu zawarcia umowy przedwstępnej w dniu 26 października 2014 r. załączonej do pozwu oraz faktu, iż powódka wypłaciła pozwany zadatek w kwocie 50 000 zł oraz zaliczkę w kwocie 65 000 zł., także iż poniosła koszty aktu w kwocie 5 000 zł.

Pozwani kwestionują jednak, aby do nie zawarcia umowy doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanych. Faktem jest, iż pozwani nie stawili się 10 stycznia 2016 roku o godzinie 12:00 w Kancelarii Notarialnej Jana Dziewańskiego przy ulicy Freta 74 w Warszawie, ale o przyczynach tego zachowania powiadomili niezwłocznie powódkę i wskazali, kiedy i gdzie 10 stycznia 2015 roku chcą zawrzeć umowę docelową. Powódka ten fakt w pozwie przyznaje. Powódka bezzasadnie odmówiła zawarcia umowy. To zachowanie powódki zatem stanowi jedyną przyczynę braku zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pozwani z ostrożności procesowej podnoszą zarzut przedawnienia roszczeń powódki wynikających z umowy przedwstępnej, które przedawniają się zgodnie z art. 390 § 3 k.c. z upływem roku od dnia w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

Z tych wszystkich względów pozwani wnoszą o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu

Podpisy Pozwanych

Sygn. akt I C 508/16

Protokół rozprawy w dniu 20 października 2016 roku.

Stawił się pełnomocnik powódki r.pr. Jan Noll.

Stawili się pozwani z pełnomocnikiem adw. Józefem Wapińskim składa pełnomocnictwo i doręcza jego odpis pełnomocnikowi powódki .

Pełnomocnik powódek r.pr. Jan Noll wnosi jak w pozwie, popiera wnioski dowodowe zawarte w pozwie. Wskazuje, iż zarzut przedawnienia podniesiony w odpowiedzi na pozew stanowi nadużycie prawa z art. 5 k.c., bowiem to pozwani przedłużali i sugerowali chęć zawarcia umowy, a następnie ich zachowanie było jedyną przyczyną braku zawarcia umowy docelowej.

Pełnomocnik pozwanych wnosi jak w odpowiedzi na pozew. Wnosi o oddalenie wniosków dowodowych zawartych w pozwie. Wnosi o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron. Zarzut z art. 5 k.c. w ocenie pozwanych biorąc pod uwagę stan sprawy jest bezzasadny

Sąd postanowił:

oddalić wniosek dowodowy z zeznań świadków Jana Dziewańskiego i Janiny Kret.

Pełnomocnik powódki złożył zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c. wskazując na sprzeczność postanowienia sądu z art. 217 i 227 k.p.c., te dowody i zeznania są istotne dla sprawy.

Pełnomocnik powódki wnosi o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczność umowy łączącej strony i przyczyn jej nie wykonania.

Sąd postanowił:

dopuszczyć dowód z przesłuchania stron na okoliczność umowy łączącej strony i przyczyn braku jej wykonania .

Powódka Aleksandra Sobolewska dane osobowe, nie karana, po uprzedzeniu o obowiązku mówienia prawdy zeznaje: popieram w całości twierdzenia zawarte w pozwie i wszystkie fakty tam wskazane. Z treścią odpowiedzi na pozew zapoznałam się. Chcę dodać, iż to z winy pozwanych nie zawarłam umowy. My umówiliśmy się co do daty i godziny umowy oraz osoby notariusza ustalając dokładnie adres kancelarii. Tylko z winy pozwanych umowa nie została zawarta. Uważam, iż skoro umowa nie doszła do skutku to należy się zwrot zaliczki i zadatku, który ustaliliśmy zgodnie z art. 394 § 1 k.c. w podwójnej wysokości. Brak uzasadnienia dla przyjęcia, iż pomimo braku zawarcia umowy pozwani mieliby zostać premiovani brakiem obowiązku zwrotu zaliczki i zadatku. Gdy sąd oddali powództwo pozwani będą wzbogaceni naszym kosztem, bo uzyskali świadczenia bez żadnego tytułu.. Dlatego też zarzut przedawnienia to próba nieudolna i całkowicie bezzasadna obrony niegodziwego zachowania pozwanych.

Pozwani Barbara i Aleksander Jungiewicz dane osobowe, nie karani, po uprzedzeniu o obowiązku mówienia prawdy zeznają : potwierdzamy wszystkie fakty wskazane w odpowiedzi na pozew. Zaprzeczamy, aby nasze zachowanie było przyczyną braku zawarcia umowy docelowej. My zmieniliśmy kancelarię notarialną, bo straciliśmy zaufanie do notariusza Dziewańskiego, który naszym zdaniem działał pod dyktando powódki. Nadto uzyskaliśmy informację, iż robił on już dla powódki akt poświadczenia dziedziczenia po jej ojcu. My chcieliśmy notariusza neutralnego. Powódka jak powiadomiliśmy ją o chęci sporządzenia aktu w innej kancelarii nie wyraziła na to zgody i straciła zainteresowanie dla zawarcia umowy docelowej. My do niej nie dzwoniliśmy już później i ona nie dzwoniła też. Sprawa umowy docelowej umarła śmiercią naturalną. Skoro powódka nie zawarła ze swojej winy umowy z nami zadatek przepada i zaliczka także, tym bardziej iż są to roszczenia przedawnione.

Pełnomocnik powódki popiera powództwo wnosi i wywodzi jak dotychczas.

Pełnomocnik pozwanych wnosi o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu w tym adwokackich według norm przepisanych.

Przewodniczący zamknął rozprawę i ogłosił wyrok podając zasadnicze motywy rozstrzygnięcia.

Sygn. akt I C 508/16

WYROK

Sądu Okręgowego w Warszawie

Dnia 20 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Artur Nowak

Protokolant: starszy sekretarz sąd. Jan Kowalski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 października 2016 r. w Warszawie

sprawy z powództwa Aleksandry Sobolewskiej

przeciwko Barbarz Jungiewicz i Aleksandrowi Jungiewiczowi

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu pozwanym
SSO Artur Nowak

Wniosek

Wniosek pełnomocnika powódki w trybie art. 387 § 3 k.p.c.

Wnoszę o doręczenie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie I C 508/16 z uzasadnieniem.

r. pr. Jan Noll

Warszawa 20 października 2016 r.

Sygn. akt 508/16

Uzasadnienie

Powódka Aleksandra Sobolewska żądała zasądzenia solidarnie od pozwanych Barbary i Aleksandra na jej rzecz kwoty 170 000 zł. Na dochodzoną kwotę składa się kwota 65 000 zł tytułem

zwrotu zaliczki, kwota 100 000 złotych tytułem zwrotu wręczonego zadatku 50 000 zł w podwójnej wysokości oraz kwota 5 000 zł tytułem naprawienia szkody wynikającej z poniesienia przez powódkę kosztów projektu aktu notarialnego w związku z niewykonaniem przez pozwanych umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Pozwani powództwa nie uznali i wnieśli o jego oddalenie oraz zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił:

W dniu 26 października 2014 roku strony zawarły umowę pisemną przedwstępną dotyczącą nabycia przez powódkę od pozwanych lokalu nr 9 położonego w Warszawie przy ulicy Bonifraterskiej 7 o powierzchni 85 metrów kwadratowych stanowiącego własność pozwanych - dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Warszawie urządził i prowadzi KW nr 210/2010 (dowód: umowa zawarta do pozwu okoliczność bezsporna). W umowie przedwstępnej strony ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 10 stycznia 2015 roku godzina 12:00 i cenę lokalu na kwotę 1 000 000 zł. Ustaliły także osobę Notariusza, który sporządzi akt notarialny Jana Dziewańskiego prowadzącego Kancelarię Notarialną na ul. Freta 74 w Warszawie. W dniu 10 stycznia 2015 roku powódka stawiała się o godzinie 12:00 w Kancelarii na Freta 74 w Warszawie wraz z koleżanką z pracy Janiną Kret zamieszkałą Warszawa ul. Podlipie 2/8. Pozwani nie stawili się w kancelarii notarialnej Jana Dziewańskiego w dniu 10 stycznia 2015 roku. W tej dacie o godzinie 12:00 zadzwonili jednak do powódki i jak wskazali w rozmowie telefonicznej nie mają zaufania do notariusza Jana Dziewańskiego, bo jak wyjaśnili w toku przesłuchania stron notariusz ten współpracował już z powódką przy innych czynnościach. Wezwali powódkę, aby stawiała się o godzinie 14:00 w dniu 10 stycznia 2015 roku w Kancelarii Notarialnej notariusza Jana Długosza na ulicy Długiej 43 w Warszawie. Pozwani zaproponowali sporządzenie aktu w tej Kancelarii. Powódka na powyższe nie wyraziła zgody wskazując na treść umowy przedwstępnej. Pozwani nie chcieli przyjść do kancelarii Jana Dziewańskiego wskazując uzasadnione przyczyny. Wysokość dochodzonego roszczenia łącznie 170 000 zł w zakresie wręczonego zadatku, zaliczki i kosztów projektu aktu są między stronami bezsporne.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo, wywiedzione w oparciu o art. 394 § 3 k.c. i art. 405 i nast. k.c. nie zasługiwało na uwzględnienie. W ocenie Sądu to zachowanie powódki w świetle zgromadzonego materiału dowodowego było nieuzasadnione. Tym samym to powódka uchyliła się od zawarcia umowy docelowej. Nie współpracowała bowiem i nie dążyła do jej zawarcia. Z materiału dowodowego nie wynika, aby winę za nie zawarcie umowy docelowej ponosili także pozwani, którzy wyrażali gotowość zawarcia umowy docelowej. W ocenie Sądu Okręgowego ustalenie w umowie

przedwstępnej miejsca sporządzenia umowy przyrzeczonej – docelowej jest dla stron bez znaczenia. Zdaniem Sądu Okręgowego strony w toku wykonania umowy przedwstępnej winny zgodnie to miejsce ustalić. Brak zgodnego ustalenia miejsca sporządzenia umowy docelowej obciąża obie strony. To jednak zachowanie pozwanej spowodowało skutek w postaci braku wywiązania się z umowy przedwstępnej. Już tylko z tej przyczyny powództwo podlega oddaleniu. Zasadnie przy tym pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia z art. 390 § 3 k.c. zgodnie z którym roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku, od dnia w którym umowa miała być zawarta. Skoro z treści umowy przedwstępnej wynika, iż umowa docelowa winna być zawarta w dniu 10 stycznia 2015 godzina 12:00, to wystąpienie z pozwem przez powódkę dopiero w dniu 3 czerwca 2016 roku (prezentata na pozwie) powoduje, iż roszczenia powódki wynikające z umowy przedwstępnej są przedawnione. Przedawnione są także roszczenia z tytułu nienależnego świadczenia. Zarzut przedawnienia nie może być zasadnie zwalczony w okolicznościach sprawy niniejszej art. 5 k.c.- brak do tego podstaw. W ocenie Sądu Okręgowego wnioski powódki o dopuszczenie dowodu w sprawie z zeznań świadków na okoliczności wskazane w pozwie podlegały oddaleniu jako że treść tych zeznań jest nieistotna dla sprawy. **Z powyższych względów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.**

Orzeczenie o kosztach oparto na zasadzie art. 102 k.p.c.

autor kazusu – kazus opracował Ryszard Sarnowicz