Kazus z prawa cywilnego – 17 lipca 2019 r.

Anna Nowak, jako kupująca, zawarła 10 października 2017 r. ze swoim kuzynem Janem Niewiernym, w formie aktu notarialnego, przedwstępną umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości (opisanej dokładnie w umowie) za cenę 600.000 zł. Umowa ostateczna miała zostać zawarta do końca sierpnia ubiegłego roku. Do tego czasu Jan Niewierny zamierzał wykończyć swój nowy dom i przenieść się tam z rodziną. Anna Nowak w chwili zawarcia umowy przedwstępnej dysponowała oszczędnościami w kwocie 100.000 zł. Strony wskazały w umowie, że w terminie 3 dni od jej zawarcia Anna Nowak wpłaci na określony w umowie rachunek bankowy 100.000 zł, z czego 25.000 zł tytułem zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. Anna Nowak wywiązała się z tego obowiązku. Resztę kwoty na zapłatę ceny chciała uzyskać ze sprzedaży dotychczas zajmowanego mieszkania i pożyczki od rodziców.

W miesiąc po zawarciu umowy przedwstępnej w małżeństwie Jana Niewiernego doszło do istotnych problemów. Jego żona z dziećmi wyprowadziła się do swoich rodziców i oświadczyła, że nie wprowadzi się do nowego domu. W efekcie Jan Niewierny stracił zainteresowanie budową. Anna Nowak wie od rodziny, że jego nowy dom nadal nie jest wykończony i nie nadaje się do zamieszkania. Początkowo Jan Niewierny twierdził, że mimo problemów małżeńskich wywiąże się z umowy przedwstępnej. Kiedy jednak zbliżał się termin jej wykonania kontakt z nim się urwał. Nie odbiera telefonów i unika spotkań.

Anna Nowak jest w trudnej sytuacji, bo licząc na zawarcie umowy sprzedała swoje mieszkanie. Zmuszona została do wynajęcia od 1 września 2018 r. innego lokalu, za który płaci czynsz w kwocie 2.000 zł miesięcznie, a niezależnie od tego ponosi opłaty eksploatacyjne. Sama przeprowadzka kosztowała ją 3.000 zł.

Próbowała doprowadzić do zawarcia umowy za pośrednictwem rodziny, ale straciła nadzieję na kupno domu od Jana Niewiernego. Aby nie generować dalszych kosztów, kupiła już inny lokal, który obecnie remontuje. Zamieszka w nim z końcem sierpnia. Umowę najmu wypowiedziała na dzień 31 sierpnia 2019 r..

Chciałaby, aby Jan Niewierny się z nią rozliczył i zwrócił wszelkie koszty, jakie wiążą się z jego nieuczciwym zachowaniem. Nie wie jakiej kwoty może się domagać,

czy obowiązują ją jakieś terminy dochodzenia roszczeń, czy może żądać odsetek, bo przecież kuzyn od 13 października 2017 r. dysponuje jej pieniędzmi. Boi się też, że Jan Niewierny sam wystąpi wobec niej z jakimiś roszczeniami.

Proszę rozwiać wątpliwości Anny Nowak i udzielić porady co do dalszych działań w formie zrozumiałej dla niej opinii prawnej, powołując regulacje prawne dotyczące nurtujących ją kwestii.