

Sygn. akt V C 902/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 24 lutego 2021 r.

Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, V Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Kamil Antkowiak

Protokolant: Karolina Kicińska

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2021 r. w P. (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. D. (1)**

przeciwko **A. D. (1)**

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę **20.000 zł** (dwadzieścia tysięcy złotych) wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 15 września 2017 r. do dnia zapłaty.
2. Kosztami procesu obciąża pozwanego w całości i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.917 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

sędzia Kamil Antkowiak

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 października 2017 r. powódka K. D. (1), reprezentowana przez fachowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, domagała się od pozwanego A. D. (1) zapłaty kwoty 20.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 września 2017 r. oraz zasądzenia kosztów postępowania wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że J. K. (1), działając w imieniu i na rzecz powódki, jako kupującej, zawarł w dniu 3 stycznia 2017 r. z pozwanym A. D. (1), jako sprzedającym, warunkową przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi KW nr (...). Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego rep. (...). Zgodnie z § 3 pkt 1 umowy przedwstępnej powódka zapłaciła pozwanemu kwotę 10.000 zł tytułem zadatku. W § 4 pkt 1 i 2 umowy strony przewidziały, że do dnia 30 września 2017 r. zawrą umowę przyrzeczoną pod warunkiem wpisania sprzedawcy (pozwanego) jako właściciela w księdze wieczystej i pod warunkiem przedstawienia przez sprzedawcę do umowy przyrzeczonej właściwie wystawionych dokumentów niezbędnych do wykreślenia z księgi wieczystej wszystkich istniejących wpisów i wzmianek w dziale III i IV księgi wieczystej oraz niepojawienia się nowych. Pozwany bowiem w dacie zawarcia umowy przedwstępnej nie był właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Dopiero dwa dni później, na mocy umowy sprzedaży zawartej z K. W., działającym na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. stał się jej właścicielem, co potwierdza akt notarialny z dnia 5 stycznia 2017 r. Rep A (...). Zaś obciążające nieruchomość wpisy i wzmianki w dziale III i IV KW nr (...) odzwierciedla § 1 pkt 2 i 3 umowy przedwstępnej. Przed zawarciem umowy przedwstępnej D. D. (1) – żona pozwanego pokazała dom powódce w obecności świadków D. B. (1) i J. K. (1), twierdząc

że dom jest podłączony do kanalizacji miejskiej. Po podpisaniu umowy przedwstępnej powódka zatelefonowała do A. i uzyskała informację, że dom nie jest podłączony do kanalizacji i w najbliższych latach nie ma technicznych możliwości, by podłączyć go do kanalizacji. W tym czasie, tj. po podpisaniu umowy przedwstępnej S. K., zorganizował zorganizował spotkanie w firmie pozwanego, na którym to spotkaniu D. D. (1) w obecności świadków przyznała, że dom nie jest podłączony do kanalizacji i przyznała się do tego, że wprowadziła powódkę w błąd co do tej okoliczności. W tym stanie faktycznym, wobec niespełnienia przez pozwanego warunków umowy wskazanych w jej § 4 pkt 2 powódka pismem z dnia 23 sierpnia 2017 r. odstąpiła od zawarcia umowy przyrzeczonej i wezwała pozwanego do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisma. Pozwanemu pismo to zostało doręczone w dniu 7 września 2017 r. W odpowiedzi pozwany i jego żona pismem z dnia 15 września 2017 r. odmówili zapłaty na rzecz powódki i zażądali jednocześnie zapłaty kwoty 20.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W niniejszej sprawie powódka skorzystała z przysługującego jej praw do odstąpienia od umowy. Co się zaś tyczy żądania wysuniętego przez pozwanego podniesiono, że powódka nie objęła nieruchomości w posiadanie, nie doszło do użycia protokołu zdawczo-odbiorczego o którym mowa w § 5 pkt 2 umowy przedwstępnej, co czyni żądanie pozwanego i jego żony bezzasadnym. Powódka wyjaśniła, że odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 20.000 zł powódka dochodzi od 14 września 2017 r. do dnia zapłaty, wobec bezskutecznego upływu siedmiodniowego terminu określonego wezwaniem z dnia 23 sierpnia 2017 r. odebranych przez pozwanego 7 września 2017 r. (k. 2-7).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 29 czerwca 2018 r. referendarz sądowy w tut. Sądzie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (k. 27).

W ustawowym terminie pozwany wniósł od przedmiotowego nakazu zapłaty sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości oraz wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwany wskazał, że w dniu 22 sierpnia 2017 r. pozwany przejeżdżając obok nieruchomości widział jak J. K. (1) wraz ze swoimi rodzicami pakują meble, które przechowywane były na wyżej wymienionej nieruchomości, co wedle pozwanego dowodzi faktu użytkowania nieruchomości. Pozwany wskazał, że po podpisaniu aktu notarialnego powódka zapłaciła pozwanemu 10.000 zł tytułem zadatku. Z chwilą zapłaty zadatku pozwany przekazał klucze do nieruchomości powódce, która przez cały okres do momentu przekazania kluczy A. K. korzystała z nieruchomości. Pozwany zaznaczył, że przed podpisaniem umowy przedwstępnej wielokrotnie nieruchomość okazywana była powódce i J. K. (1) oraz był im przedstawiany stan techniczny budynku. W tym celu powódka na oględzinach nieruchomości przed podpisaniem aktu notarialnego zaprosiła specjalistę znającego się na budownictwie D. B. (1). W trakcie rozmowy, podczas oględzin nieruchomości okazało się, że osoba, która była podwykonawcą domu, tj. M. Z., jest dobrze znany J. K. (1). Podczas oględzin domu widać na pierwszy rzut oka, iż wyżej wymieniona nieruchomość nie posiada kanalizacji (otwór do kanalizacji znajduje się po prawej stronie przy bramie wejściowej do posesji). Nadto pozwany nadmienił, że cała ulica (...), jak również znajdujące się tam hotele nie posiadają kanalizacji, co w dzisiejszych czasach nie stanowi utrudnienia. W związku z powyższym, zdaniem pozwanego, roszczenie powódki jest bezzasadne, nie została ona wprowadzona w błąd, gdyż wielokrotne oględziny, jak również pomoc specjalisty z dziedziny budownictwa dawały rzeczywisty obraz stanu budynku oraz całej posesji. W ocenie pozwanego zgodnie z art. 394 kc nie ma przesłanej do zwrotu zadatku, gdyż nie doszło po stronie pozwanego do niewykonania umowy (k. 31, 49-53).

W piśmie procesowym z dnia 11 lipca 2019 r. powódka podniosła, że pozwany nie wzywał jej do stawienia się w celu zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości. Powódka powołała się na § 4 pkt 1 przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej pod warunkiem z dnia 3 stycznia 2017 r., zgodnie z którym strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta do 30 czerwca 2017 r. pod warunkiem wpisania pozwanego jako właściciela w księdzę wieczystej i przedstawienia przez niego właściwie wystawionych dokumentów niezbędnych do wykreślenia z księgi wieczystej wszystkich istniejących wpisów i wzmianek w dziale III i IV oraz niepojawienia się nowych. Powódka podała, że w dacie zawierania przedwstępnej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przez strony w dziale IV księgi wieczystej (...) \ (...) wpisane były 2 hipoteki na rzecz M. K. w kwocie 557.585,65 zł i 554.740,35 zł. Żadna z tych hipotek nie została wykreślona do chwili obecnej, a pozwany nawet nie twierdzi w sprzeciwie od nakazu zapłaty, że w dacie do 30 czerwca 2017 r. wystawione zostały dokumenty niezbędne do wykreślenia wszystkich istniejących wpisów. Podobnie

sytuacja przedstawia się jeśli chodzi o wpisy w dziale III ww. księgi wieczystej, w którym wpisane są: pod numerem wpisu 3 zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości wpisany 19 czerwca 2015 r., a pod numerem wpisu 6 informacje o wszczęciu egzekucji z niniejszej nieruchomości w sprawie o sygn. akt KM 182/16, prowadzonej przez Komornika Ł. J. wpisany 18 kwietnia 2016 r., oraz o przyłączeniu się do egzekucji wierzyciela w sprawie o sygn. akt KM 270/16, prowadzonej przez Komornika Ł. J., wpisany 8 marca 2017 r., a także informacja o przejęciu przez Komornika Ł. I. do prowadzenia egzekucji z niniejszej nieruchomości pod sygn. akt KM 453/17 na rzecz wierzyciela M. K. wpisana 24 stycznia 2018 r. Zdaniem powódki powyżej wskazane wpisy dowodzą, że pozwany nie był w stanie do dnia 30 czerwca 2017 r. spełnić warunków o których mowa w § 4 przedwstępnej umowy sprzedaży z 3 stycznia 2017 r. Nieprawdą jest w ocenie powódki, że przed podpisaniem umowy przedwstępnej nieruchomość była wielokrotnie pokazywana powódce i J. K. (1). Nie jest wiadome powódce, aby podwykonawca domu M. Z. był dobrze znany J. K. (1). Powódka stanowczo zaprzeczyła, aby korzystała z przedmiotowej nieruchomości, otrzymała wprawdzie do niej klucze, ale w celu złożenia tam przed zawarciem umowy docelowej jednej szafy, którą powódka odstępując od umowy przed zwrotem kluczy zabrała (k. 75-76).

Na rozprawie w dniu 9 września 2019 r. pełnomocnik powódki wskazał, że najważniejszy dokument to księga wieczysta, a pozwany nie spełnił warunków umowy przyrzeczonej i do daty jej zawarcia miały być usunięte wszystkie wpisy z działu III i IV, a przynajmniej dokumenty pozwalające na wykreślenie, a te wpisy są do dnia rozprawy, zaś jeden wpis jest po dacie, w której miała być zawarta umowa przyrzeczona rozszerzająca dotychczasowe wpisy. Pozwany nie mógł dysponować dokumentami, które pozwoliłyby na wykreślenie tych wpisów (k. 85).

W piśmie procesowym z dnia 11 października 2019 r. pozwany podtrzymał swoje stanowisko procesowe. Pozwany stwierdził, że powódka zapoznała się ze stanem fizycznym i prawnym nieruchomości przed podpisaniem umowy przedwstępnej, co nastąpiło w trakcie okazania nieruchomości przez żonę pozwanego, jak i dokumentacją techniczną domu oraz wysłuchaniem opinii biegłego z dziedziny budownictwa. Pozwany podał, że D. B. (1) zadawał podczas spotkania szereg specjalistycznych pytań dotyczących zarówno stanu technicznego budynku, jak i istniejących przyłączy i mediów, tj. wody, gazu itp. Zdaniem pozwanego jest mało prawdopodobne, aby osoba posiadająca doświadczenie budowlane mogła nie posiadać wiedzy i nie zauważyć istnienia lub braku istnienia przyłączy kanalizacyjnych. Pozwany podał, iż wypełnił swoje zobowiązanie z umowy przedwstępnej z dnia 3 stycznia 2017 r. i wydał przedmiot umowy powódce na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Pozwany powołując się na zasady doświadczenia życiowego oraz logiki, stwierdził, że trudno przyjąć, aby wielomiesięczny posiadacz nieruchomości nie zorientował się czy nieruchomość wyposażona jest w szambo czy też podłączona do gminnej sieci kanalizacyjnej. Pozwany podkreślił, że powódka po zawarciu umowy przedwstępnej lub też pomimo zawarcia umowy przedwstępnej podjęła szereg czynności zmierzających do dalszego poszukiwania nieruchomości, a następnie po znalezieniu nowej nieruchomości postanowiła powołując się na jakikolwiek powód odstąpić od zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwany po zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 3 stycznia 2017 r. podjął szereg czynności faktycznych i prawnych zmierzających do ziszczenia się warunków wskazanych w treści paragrafu czwartego rzeczonyj umowy, tj. w porozumieniu z K. W. – prezesem zarządu spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. współdziałał w dokonaniu wykreśleń z księgi wieczystej wszystkich istniejących wpisów i wzmianek w dziale III i IV oraz przeciwdziałał niepojawieniu się nowych, czym wypełnił warunki umowy przedwstępnej. Pozwany wyjaśnił, że wobec twierdzeń powódki, iż brak kanalizacji uniemożliwia jej zawarcie umowy przedwstępnej i tym samym żąda odstąpienia od umowy i zwrotu zadatku, pozwany zaprzestał czynić starania o wykreślenie stosownych wzmianek w księdze wieczystej. Tym bardziej, że powódka pomimo licznych spotkań i agresywnego zachowania podczas nich swojego konkubenta odstąpiła ostatecznie od umowy. Pozwany podniósł nadto, że z uwagi na to, że doszło do zapowiadanego przez powódkę odstąpienia od umowy, a i stan zdrowia pozwanego uniemożliwiał prowadzenie dalszych czynności zmierzających do wykreślenia wpisów, pozostały one bez zmian. Zdaniem pozwanego, to zachowanie powódki de facto przyczyniło się do nie zawarcia umowy przyrzeczonej i to wyłącznie powódka ponosi winę za odstąpienie od zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwany stanął na stanowisku, że mając na uwadze treść art. 394 kc może otrzymany zadatek zachować i nie jest zobowiązany do jego zwrotu, a tym bardziej do zwrotu w podwójnej wysokości. Z ostrożności procesowej, pozwany złożył oświadczenie o potrąceniu swojej wierzytelności przysługującej mu z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez K. D. (1) z nieruchomości objętej umową przedwstępną z dnia 3 stycznia 2017 r., objętej

aktem notarialnym REP (...) w okresie od stycznia 2017 r. do września 2017 r. w kwocie 20.000 zł z wierzytelnością K. D. (1) wynikającej z wpłaconego zadatku w kwocie 10.0000 zł, wskazując, iż wierzytelność ta potrąca się do wysokości wierzytelności niższej. Pozwany tym samym złożył zarzut potrącenia, wskazując, iż jest to zarzut ewentualny. Zdaniem pozwanego podniesienie zarzutu potrącenia nie należy identyfikować z uznaniem powództwa. Pozwany dodał, że w sytuacji, gdy wskazał, że zarzut podnosi tylko na wypadek, gdyby objęta żądaniem wierzytelność została uznana przez sąd za uzasadnioną, to okoliczność ta nie stanowi zakaźnego potrącenia pod warunkiem (wyrok SA w Szczecinie z dnia 29 grudnia 2014 r., w sprawie sygn. akt I ACa 168/14). Na marginesie pozwany wskazał, że jeśli prawo materialne nie określa terminu skorzystania z uprawnienia materialnoprawnego lub termin ten jeszcze nie upłynął, strona może skorzystać z tego uprawnienia i powołać się na powstały skutek w momencie, który uzna za właściwy, co zdaniem pozwanego odnosi się również do potrącenia. Ustalając wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pozwany kierował się średnimi niższymi cenami najmu na rynku (...) nieruchomości budynkowych o zbliżonych gabarytach co przedmiotowa nieruchomość w okresie styczeń-wrzesień 2017 r. (k. 103-108).

W piśmie procesowym z dnia 2 lutego 2020 r. powódka wskazała, że kwestia braku przyłącza spornej nieruchomości do kanalizacji była wyjaśniona na rozprawie w dniu 2 grudnia 2019 r. (świadek D. B.). Powódka sprecyzowała, że pani, o której mówił świadek D. B. to D. D. (1), zaś podobnie zeznał świadek J. K.. Powódka zauważyła, że również słuchana jako świadek żona pozwanego D. D. oświadczyła, że przeprosiła za wprowadzenie w błąd, tj. za wskazanie, że na nieruchomości jest najprawdopodobniej woda miejska i kanalizacja. Wszystko to zdaniem powódki dowodzi, iż została ona wprowadzona w błąd co do faktu, że nieruchomość jest podłączona do kanalizacji. Nadto powódka zaprzeczyła, aby wydano jej sporną nieruchomość. Nieprawdą jest, że strony sporządziły jakikolwiek protokół zdawczo-odbiorczy. Powódka nie korzystała z przedmiotowej nieruchomości. W ocenie powódki wszelkie wywody pozwanego o spełnieniu warunków określonych w § 4 pkt 2 mowy przedwstępnej, zdaniem powódki nie zasługują na uwzględnienie. Powódka wskazała, że pozwany nie okazał, że dokumenty takie na dzień 30 czerwca 2017 r. posiadał, a z treści wpisów do księgi wieczystej wynika, że powódka nie mogła dysponować takimi dokumentami. W takich warunkach, zdaniem powódki, żądanie zapłaty sumy dwukrotnie wyższej od wpłaconego zadatki jest w pełni zasadne. Powódka wniosła również o nieuwzględnienie podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia (k. 124-125).

Postanowieniem z dnia 20 lipca 2020 r. Sąd zobowiązał pełnomocnika powódki do złożenia w terminie 7 dni pisma przygotowawczego wyjaśniającego sprzeczność pomiędzy podanym w uzasadnieniu pozwu żądaniem odsetek po upływie 7 dni od dnia doręczenia w dniu 7 września 2017 r. przedsądowego wezwania wskutek czego pierwszy dzień po upływie w dniu 14 września 2017 r. terminu to dzień 15 września 2017 r., a żądaniem pozwu w którym domaga się odsetek za opóźnienie od dnia 14 września 2017 r., pod rygorem ujemnych skutków procesowych (k. 152).

W piśmie procesowym z dnia 12 sierpnia 2020 r. powódka skorygowała żądanie odsetek za opóźnienie w ten sposób, że wniosła o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 20.000 zł od dnia 15 września 2017 r. do dnia zapłaty. Powódka podała, że pozwany przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 23 sierpnia 2017 r. odebrał w dniu 7 września 2017 r., więc siedmiodniowy termin na zapłatę zakreślony w wezwaniu upłynął 14 września 2017 r. (k. 162).

Na rozprawie w dniu 25 stycznia 2021 r. pełnomocnik powódki wskazał, że jeśli przekazano klucze, to nie jest to bezumowne korzystanie, tylko użyczenie (k. 188). Z kolei pełnomocnik pozwanego wskazał, że zarzut potrącenia został zgłoszony przez pozwanego przed wejściem w życie art. 203¹ kpc. W odpowiedzi na powyższe pełnomocnik powódki wskazał, że aby coś potrącić trzeba coś mieć, natomiast zważywszy na okoliczności niniejszej sprawy, pozwany mógłby mieć roszczenie do osoby trzeciej, a nie do powódki.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka K. D. (1) nosiła się z zamiarem kupna zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze (...) o obszarze 1,1361 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Przed zawarciem umowy przedwstępnej D. D. (1) – żona pozwanego A. D. (1) - pokazała dom powódce K. D. (1) w obecności D. B. (1) (posiadającego wykształcenie techniczne i doświadczenie w zakresie budownictwa) i J. K. (1), konkubenta powódki. Podczas ww. oględzin D. D. (1) oświadczyła oglądającym, że nieruchomość jest podłączona do kanalizacji miejskiej. W trakcie rzeczonych oględzin D. B. (1) zauważył tzw. grzybek, to jest odpowietrznik szamba, na co zwrócił uwagę D. D. (1), która zapewniła oglądających, że kiedyś nieruchomość była podłączona do szamba, jednakże na chwilę obecną jest to nieaktualne, bowiem dom jest podłączony do kanalizacji. Podczas ww. oględzin oglądającym nie były okazywane żadne dokumenty.

To był jedyny raz, kiedy powódka była na tej nieruchomości, ponieważ później była już w zaawansowanej ciąży.

Dowód : zeznania świadka D. B. (1) (k. 113), zeznania świadka J. K. (1) (k. 113-114), zeznania powódki K. D. (1) (k. 149) oraz częściowo: zeznania świadka D. D. (1) (k. 114-115) i zeznania pozwanego A. D. (1) (k. 187-188)

W dniu 3 stycznia 2017 r. A. D. (1) zawarł z J. K. (1) (działającym w imieniu i na rzecz K. D. (1)) warunkową przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze (...) o obszarze 1,1361 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), w której (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. jest wpisana jako właściciel.

A. D. (1) oświadczył, że w dziale III ww. księgi wieczystej wpisane są:

a) inny wpis – zakaz zbywania lub obciążania,

b) roszczenie o przeniesienie własności na rzecz A. D. (1),

c) inny wpis-wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie o sygn. akt KM 182/16 prowadzonej przez Komornika Ł. J., na rzecz wierzyciela M. K.,

d) dwie nierozpoznane dotąd wzmianki o wszczęciu egzekucji, z dnia 23 września 2016 r. oraz 19 grudnia 2016 r.,

oraz, że w dziale IV księgi wieczystej wpisane są:

a) hipoteka przymusowa w kwocie 557.585,65 zł na rzecz M. K., zabezpieczająca należność objętą tytułem wykonawczym stanowiącym podstawę wpisu,

b) hipoteka przymusowa w kwocie 554.740,35 zł na rzecz M. K., zabezpieczająca należność główną, odsetki i inne koszty wskazane w postanowieniu stanowiącym podstawę wpisu, nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym XII NC 52/16.

A. D. (1) oświadczył także, że ww. księga wieczysta jest wolna od wzmianek o innych wnioskach apelacji, kasacji oraz ostrzeżeń o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Pozwany oświadczył nadto, że jest w posiadaniu powyższej nieruchomości, nie jest ona obciążona innymi niż opisane wyżej prawami rzeczowymi, nie stanowi przedmiotu praw lub roszczeń osób trzecich, poza opisanymi powyżej, a wobec spółki nie oczy się żadne postępowanie uniemożliwiające dokonanie niniejszej czynności oraz zapewnił, że wszystkie obciążenia nieruchomości wykazane w treści księgi wieczystej wygasły.

W § 2 umowy A. D. (1) zobowiązał się do sprzedania K. D. (1) prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej za cenę 640.000 zł a J. K. (1) w imieniu K. D. (1) zobowiązał się powyższe prawa kupić za tę cenę.

J. K. (1) w imieniu K. D. (1) oświadczył, że zapłaci tytułem zadatku kwotę 10.000 zł gotówką lub przelewem w terminie do dnia 10 stycznia 2017 r. pod warunkiem przedstawienia przez sprzedawcę umowy sprzedaży zawierającej wniosek o wpis w księdze wieczystej sprzedawcy jako właściciela, co A. D. (1) potwierdził i do czego się zobowiązał. Strony umówiły się, że w przeciwnym razie umowa ulegnie rozwiązaniu z dniem 10 stycznia 2017 r. J. K. (1) w imieniu K. D.

(1) oświadczył, że resztę ustalonej ceny w kwocie 630.000 zł zapłaci sprzedawcy w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, na co A. D. (1) wyraził zgodę (§ 3 ust. 1 i 2 umowy).

W § 4 ust. 1 umowy strony oświadczyły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta po ziszczeniu się wszystkich poniższych warunków, nie później niż do 30 czerwca 2017 r. Z kolei w § 4 ust. 2 umowy strony umowy oświadczyły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta pod warunkiem wpisania sprzedawcy jako właściciela w księdze wieczystej i przedstawienia mu przez sprzedawcę do umowy przyrzeczonej właściwie wystawionych dokumentów niezbędnych do wykreślenia z księgi wieczystej wszystkich istniejących wpisów i wzmianek w dziale III i IV oraz niepojawienia się nowych.

J. K. (1) w imieniu K. D. (1) oświadczył, że jego mocodawczyni jest znany stan faktyczny i prawny przedmiotu umowy i nie wnosi wobec tego żadnych zastrzeżeń. Strony oświadczyły, że wydanie przedmiotu umowy K. D. (1) nastąpi w dniu 3 stycznia 2017 r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (§5 ust. 1 i 2 umowy).

Strony zostały pouczone przez notariusza o treści i skutkach przepisów art. 389 kc, 390 kc, 394 kc (§ 6 umowy).

Następnie w dniu 5 stycznia 2017 r. K. W., działający w imieniu i na rzecz spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. zawarł z A. D. (1) umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze (...) o obszarze 1,1361 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), w której (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. była wpisana jako właściciel.

K. W. oświadczył, że w dziale III ww. księgi wieczystej wpisane są:

- a) inny wpis – zakaz zbywania lub obciążania,
- b) roszczenie o przeniesienie własności na rzecz A. D. (1),
- c) inny wpis-wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie o sygn. akt KM 182/16 prowadzonej przez Komornika Ł. J., na rzecz wierzyciela M. K.,
- d) dwie nierozpoznane dotąd wzmianki o wszczęciu egzekucji, z dnia 23 września 2016 r. oraz 19 grudnia 2016 r.

K. W. oświadczył, że w dziale IV księgi wieczystej wpisane są:

- a) hipoteka przymusowa w kwocie 557.585,65 zł na rzecz M. K., zabezpieczająca należność objętą tytułem wykonawczym stanowiącym podstawę wpisu,
- b) hipoteka przymusowa w kwocie 554.740,35 zł na rzecz M. K., zabezpieczająca należność główną, odsetki i inne koszty wskazane w postanowieniu stanowiącym podstawę wpisu, nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym XII NC 52/16.

K. W. oświadczył również, że w dziale powyższa księga wieczysta jest wolna od wzmianek o innych wnioskach apelacji, kasacji oraz ostrzeżeń o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

K. W. oświadczył nadto, że:

- 1) prawo własności opisanej wyżej nieruchomości spółka nabyła na podstawie oświadczenia o obciążeniu udziałów oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości i ruchomości w wykonaniu zobowiązania z 2015 r.,
- 2) zapewnia, iż opisana nieruchomość nie jest obciążona innymi niż opisane wyżej prawami rzeczowymi, nie stanowi przedmiotu praw lub roszczeń osób trzecich, poza opisanymi powyżej, a wobec spółki nie toczy się żadne postępowanie uniemożliwiające dokonanie niniejszej czynności oraz zapewnia, że wszystkie obciążenia nieruchomości wykazane w treści księgi wieczystej wygasły.

Strony umowy oświadczyły, że spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. oraz K. W. zawarli dnia 16 marca 2015 r. przedwstępną umowę sprzedaży objętą aktem notarialnym rep. (...), zgodnie z treścią której spółka (...) sp. z o.o. zobowiązała się sprzedać K. W. między innymi prawo własności nieruchomości gruntowej objętej KW nr (...) za cenę 300.000 zł a K. W. powyższą nieruchomość za ustaloną cenę zobowiązał się kupić, następnie dnia 17 grudnia 2015 r. przeniósł prawa i obowiązki wynikające z tej umowy przedwstępnej na rzecz K. K., a która następnie 19 stycznia 2016 r. przeniosła prawa i obowiązki wynikające z tej umowy przedwstępnej na rzecz A. D. (1) protokołem objętym aktem notarialnym Rep. (...) (§ 1 umowy).

K. W. w imieniu (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. oświadczył, że reprezentowana spółka sprzedaje A. D. (1) prawo własności przedmiotowej nieruchomości, a A. D. (1) oświadczył, że ww. nieruchomość kupuje ze tę cenę (§ 2 umowy).

A. D. (2) oświadczył, że zapłacił sprzedawcy przed zawarciem niniejszej umowy całą cenę w kwocie 300.000 zł co K. W. w imieniu (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. potwierdził (§ 3 umowy).

A. D. (1) oświadczył, że jest mu znany stan faktyczny i prawny przedmiotu umowy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń. Strony umowy oświadczyły, że przedmiot umowy znajduje się już w posiadaniu strony kupującej (§ 4 umowy).

Dowód: akt notarialny nr 36/2017 (k. 11-15), akt notarialny nr (...) (k. 16-22), zeznania powódki K. D. (1) (k. 149), częściowo zeznania pozwanego A. D. (1) (k. 187-188)

Powódka wpłaciła pozwanemu kwotę 10.000 zł tytułem zadatku, który nie został jej zwrócony przez pozwanego.

Bezsporne

Po podpisaniu umowy przedwstępnej okazało się, że nieruchomość nie jest podłączona do kanalizacji miejskiej, natomiast znajduje się na niej szambo. Po podpisaniu rzeczony umowy u pozwanego zorganizowane zostało spotkanie, na którym D. D. (1) w obecności świadków przyznała, że dom nie jest podłączony do kanalizacji i przyznała się do tego, że wprowadziła powódkę w błąd co do tej okoliczności, za co przeprosiła powódkę.

Dowód : zeznania świadka J. K. (1) (k. 113-114), zeznania powódki K. D. (1) (k. 149) oraz częściowo: zeznania świadka D. D. (1) (k. 114-115) i zeznania pozwanego A. D. (1) (k. 187-188)

Pismem z dnia 23 sierpnia 2017 r. powódka wystosowała do pozwanego oświadczenie o odstąpieniu od zawarcia umowy przyrzeczonej zawartej z pozwanym w dniu 3 stycznia 2017 r. wobec niespełnienia warunków umowy przez pozwanego i nieprzedstawienia dokumentów niezbędnych do wykreślenia z księgi wieczystej istniejących wpisów w dziale III i IV. Powódka wskazała, że w księdze wieczystej pojawił się bowiem następny wpis i powiększyła się liczba egzekucji. Jako powód odstąpienia od umowy powódka podała, wprowadzenie jej w błąd, poprzez poinformowanie przed zawarciem umowy przedwstępnej, iż dom położony przy ul. (...) jest podłączony do kanalizacji. Po podpisaniu umowy przedwstępnej okazało się natomiast, że dom posiada szambo i nie ma w przeciągu następnych lat możliwości podłączenia go do kanalizacji. W uwagi na powyższe, powódka wskazała, że żąda zwrotu podwójnego zadatku w kwocie 20.000 zł na rachunek (...) w terminie 7 dni od doręczenia tego pisma pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową.

Pismo powyższe zostało odebrane przez pozwanego w dniu 7 września 2017 r.

W odpowiedzi na powyższe pozwany zarzucił powódce brak jakiegokolwiek współdziałania, które miałyby zmierzać do zawarcia umowy przyrzeczonej przedmiotowej nieruchomości. W dalszej kolejności pozwany zarzucił powódce uchylanie się od skutków zawarcia umowy przedwstępnej objętej ww. nieruchomością. Zdaniem pozwanego, to wskutek braku stawiennictwa pozwanej u notariusza przez powódkę nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie pozwanego zachodzi konieczność uregulowania przez powódkę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w jego nieruchomości. W związku z tym pozwany zażądał zapłaty przez powódkę kwoty 20.000 zł.

Dowód: oświadczenie z dnia 23 sierpnia 2017 r. z potwierdzeniem nadania i odbioru(k. 23-25), pismo pozwanego z dnia 15 września 2017 r. (k. 26), zeznania powódki K. D. (1) (k. 149)

W dacie zawierania umowy przedwstępnej w dziale IV księgi wieczystej nr (...) wpisane były 2 hipoteki na rzecz M. K. w kwocie 557.585,65 zł i 554.740,35 zł. Żadna z tych hipotek nie została wykreślona do chwili obecnej. Z kolei w dziale III ww. księgi wieczystej pod numerem (...) wpisany był zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości wpisany 19 czerwca 2015 r., pod numerem wpisu 6 widniała informacja o wszczęciu egzekucji z przedmiotowej nieruchomości w sprawie o sygnaturze akt KM 182/16 wpisana 18 kwietnia 2016 r. oraz o przyłączeniu się do tej egzekucji wierzyciela w sprawie o sygn. akt KM 270/16 wpisana 8 marca 2017 r., a także informacja o przejściu do prowadzenia egzekucji z niniejszej nieruchomości pod sygn. akt KM 453/17 na rzecz wierzyciela M. K.. W dziale III pod pozycją 7 pojawił się nawet nowy (nieistniejący przed zawarciem umowy przedwstępnej) wpis ostrzeżenia o niezgodności treści KW z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko prawu własności dotychczasowego właściciela (M. W., H. W.).

Dowód : wydruk z księgi wieczystej nr (...) (k. 77-83, 179-185), zeznania powódki K. D. (1) (k. 149) i częściowo zeznania pozwanego A. D. (1) (k. 187-188)

Powódka przez pewien czas posiadała klucze do przedmiotowej nieruchomości, lecz nie miała wiedzy co jej konkubent robi w przedmiotowym domu. Nieruchomość była natomiast przekazana przez pozwanego w grudniu 2016 r. dla J. K., nie zaś dla powódki. J. K. dokonał przepisania rachunków w A. na siebie.

Dowód : zeznania powódki K. D. (1) (k. 149), częściowo zeznania pozwanego A. D. (1) (k. 187-188)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyszczególnionych powyżej dokumentów oraz zeznań świadka D. B. (1), zeznań świadka J. K. (1), zeznań powódki K. D. (1) oraz częściowo zeznań świadka D. D. (1) i pozwanego A. D. (1).

Sąd dał wiarę w całości zgromadzonym w sprawie **dokumentom** oraz **w/w w pełni wiarygodnym zeznaniom powódki i zgłoszonych przez nią świadków**. Jednocześnie skoro art. 327¹ § 1 pkt 1 kpc zobowiązuje do wskazania w uzasadnieniu jedynie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, to zbędne już było dalsze motywowanie przyczyn uznania ww. dowodów za wiarygodne, tym bardziej jeszcze mając na uwadze postulat zwięzłości uzasadnienia (art. 327¹ § 2 kpc). Tym samym na mocy art. 243² kpc w/w wiarygodne dokumenty znajdujące się w aktach sprawy lub do nich dołączone stanowiły dowody bez wydawania odrębnego postanowienia. Skoro materiał dowodowy stanowiły opisane wyżej dokumenty, to tym samym z mocy ustawy stanowiły one przedmiot postępowania dowodowego.

Zeznania **świadka D. D. (1)** zasługiwały na częściowe uwzględnienie, to jest w zakresie, w jakim korespondowały z ustalonym w sprawie stanem faktycznym. Nie zasługiwały na uwzględnienie zeznania tego świadka, w których świadek twierdziła, że nie było jej zamiarem wprowadzanie nikogo w błąd co do rodzaju instalacji sanitarnej występującej na ww. nieruchomości. Ww. zeznania nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia, zwłaszcza, że D. D. (1) w toku przesłuchania przyznała, iż przeprosiła powódkę właśnie za to, że podczas oględzin powiedziała jej oraz towarzyszącym jej osobom, że na przedmiotowej nieruchomości znajduje się najprawdopodobniej kanalizacja, tym samym przyznając się do wprowadzenia w błąd powódki co do ww. okoliczności. Niewiarygodne zatem okazały się zeznania D. D., iż w trakcie oględzin powiedziała oglądającym, że na nieruchomości jest doprowadzona woda miejska i najprawdopodobniej kanalizacja, odsyłając oglądających z pytaniami w ww. zakresie do swojego wuja, który miał mieć rzekomo wiedzę w ww. zakresie. Ta ostatnia okoliczność nie jest w żadnym stopniu ekskulpująca dla świadka. Mając na uwadze przytoczone wyżej okoliczności, wprowadzenie K. D. przez A. D. w błąd co do rodzaju instalacji sanitarnej znajdującej się na przedmiotowej nieruchomości jest wręcz oczywiste. Nie zasługiwały również na wiarę zeznania świadka, według których nabywając wraz z mężem przedmiotową nieruchomość nie sprawdzała, czy jest ona wyposażona w kanalizację, czy też szambo. W ocenie Sądu, trudno dać, wiarę, że przy tak poważnej transakcji, jaką jest zakup nieruchomości,

nabywcy (dorośli, racjonalni ludzie, dbający należycie o swoje interesy) nie zweryfikowali jaka instalacja sanitarna znajduje się na tej nieruchomości.

Zeznania **pozwanego A. D. (1)** również zasługiwały na uwzględnienie jedynie w ograniczonym zakresie. Jako gołosłowne, niepoparte żadnym materiałem dowodowym, a tym samym niezasługujące na uwzględnienie należy ocenić zeznania pozwanego co do tego, że miał on rzekomo widzieć, jak konkubent powódki zaczął się wprowadzać do domu. Tym bardziej więc pozwany nie wykazał, że do przedmiotowej nieruchomości wprowadzała się powódka (art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc). Z tożsamyh powodów nie mogły również zostać uwzględnione twierdzenia pozwanego, iż podejrzewa on, że konkubent powódki znalazł inny dom, dlatego zażądał opuszczenia ceny o 50.000 zł. Niewiarygodne okazały się twierdzenia pozwanego co do tego, że sprawa dotycząca wykreślenia obciążeń w księdze wieczystej została przez strony umowy przedwstępnej odłożona w czasie, na co strony miały się umówić ustnie. Okoliczność ta nie znalazła potwierdzenia w materiałach sprawy. Poza tym, zważywszy na to, że umowa przedwstępna została zawarta w formie aktu notarialnego i w takiej samej formie winny być zawarte ewentualne ustalenia zmieniające, rzekoma zmiana umowy, na którą powołuje się pozwany w swoich zeznaniach byłaby nieskuteczna. Twierdzenia pozwanego w ww. zakresie nie znalazły potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, zatem należy przyjąć, że postanowienia pisemnej umowy stron pozostawały w mocy. Nie mogły zostać uwzględnione również twierdzenia pozwanego co do tego, że J. K. miał przez 8 miesięcy wykorzystywać lokal bezprawnie, o czym miałyby świadczyć sporządzona przez pozwanego dokumentacja zdjęciowa. Takowej bowiem pozwany nie przedstawił i nie wniósł o przeprowadzenie z niej dowodu. Okoliczność ta nie została zatem w żaden sposób wykazana przez pozwanego (art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc). Sąd zauważa, że pozwany zawsze może wytoczyć w tym zakresie powództwo przeciwko J. K., a nie przeciwko powódce. Z kolei bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostają okoliczności powołane przez pozwanego dotyczące obciążeń w księdze wieczystej, a mianowicie, że ich powstanie wiąże się z przestępstwem. Okoliczność ta z całą stanowczością nie może obciążać powódki. Poza tym z zeznań pozwanego wynika, że nabył on ww. nieruchomość od teściowej, mając świadomość, że jest zadłużona, tym samym działając na własne ryzyko (k. 187-188).

Na rozprawie w dniu 2 grudnia 2019 r. pełnomocnik powódki cofnął wniosek o przesłuchanie świadka S. K. (k. 115).

Na rozprawie w dniu 2 grudnia 2019 r. Sąd wezwał ponownie w charakterze świadka A. K., zakreślając w trybie art. 242 kpc termin na przeprowadzenie tego dowodu do następnej rozprawy, pod rygorem pominięcia wniosku o przeprowadzenie dowodu w razie kolejnego niestawiennictwa świadka (k. 115). Również na rozprawie w dniu 2 grudnia 2019 r. Sąd zobowiązał pozwanego do dołożenia starań, aby osoba ta stawiała się na termin przesłuchania, a w szczególności do zawiadomienia jej o obowiązku, czasie i miejscu stawiennictwa, pod rygorem ujemnych skutków procesowych (k. 115). Postanowieniem wydanym na rozprawie dniu 3 lutego 2020 r. Sąd z uwagi na niestawiennictwo świadka pominął dowód z przesłuchania świadka A. K. na podstawie art. 242 kpc.

Również postanowieniem wydanym na rozprawie dniu 3 lutego 2020 r. na podstawie art. 235 § 1 pkt 5 kpc Sąd pominął pozostałe wnioski dowodowe pozwanego zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 11 października 2019 r. o ponowne przesłuchanie D. D. (1) w charakterze świadka, o przesłuchanie świadka A. K., o zobowiązanie powódki do przedłożenia umowy nabycia nieruchomości, o wystąpienie o akta księgi wieczystej, o przesłuchanie świadka K. W., o zobowiązanie do przedłożenia dokumentów, o dokumentację lekarską i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy (k. 127). Zmierzały one bowiem jedynie do przedłużenia postępowania, tym bardziej z racji ponowienie niektórych z nich. Zważyć w tym kontekście należy, że pozwany zanim ustanowił zawodowego pełnomocnika (którego ustanowił dopiero pod sam koniec postępowania), wielokrotnie działał na przedłużenie postępowania składając notorycznie pisma procesowe bez odpisów, czy nie usprawiedliwiając na czas swojej nieobecności, a to i mimo tego, że Przewodniczący pouczał pozwanego o treści art. 128 § 1 kpc, art. 4¹ kpc i art. 226² kpc.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne w całości.

W niniejszej sprawie powódka K. D. (1) domagała się od pozwanego A. D. (1) zapłaty kwoty 20.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 września 2017 r. do dnia zapłaty, tj. dwukrotności kwoty, którą po zawarciu umowy przedwstępnej powódka przekazała na rzecz pozwanego tytułem zadatku na poczet ceny zakupu nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze (...) o obszarze 1,1361 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Zdaniem powódki umowa przyrzeczona nie doszła do skutku z winy pozwanego, który nie wypełnił zobowiązań określonych w umowie, a dotyczących wpisania go jako właściciela w księdze wieczystej oraz przedstawienia właściwie wystawionych dokumentów niezbędnych do wykreślenia z księgi wieczystej wszystkich istniejących wpisów i wzmianek w dziale III i IV oraz niepojawienia się nowych, jak również wprowadził powódkę w błąd co do stanu faktycznego nieruchomości (brak kanalizacji).

Pozwany kwestionował roszczenie co do zasady i wysokości. Zdaniem pozwanego, to zachowanie powódki przyczyniło się do niezawarcia umowy przyrzeczonej i to wyłącznie powódka ponosi winę za odstąpienie od zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwany kwestionował bowiem stanowisko powódki co do tego, że została ona wprowadzona przez niego w błąd co do stanu faktycznego nieruchomości. W toku postępowania pozwany podniósł również zarzut potrącenia przysługującej mu (w jego ocenie) wierzytelności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez K. D. (1) z nieruchomości objętej umową przedwstępną z dnia 3 stycznia 2017 r., objętej aktem notarialnym REP (...) w okresie od stycznia 2017 r. do września 2017 r. w kwocie 20.000 zł z wierzytelnością K. D. (1) wynikającą z wpłaconego zadatku w kwocie 10.000 zł, wskazując, iż wierzytelność ta potrąca się do wysokości wierzytelności niższej.

Istotą umowy przedwstępnej jest zgodnie z art. 389 § 1 kc zobowiązanie strony do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy, określanej mianem umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna powinna określać co najmniej istotne elementy umowy przyrzeczonej, treścią czynności prawnej w przypadku umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości będzie oznaczenie przedmiotu sprzedaży, tj. konkretnej nieruchomości oraz ceny sprzedaży – art. 389 § 1 kc w zw. z art. 535 kc. W realiach niniejszej sprawy bezspornym jest, że przedmiotowa umowa z dnia 3 stycznia 2017 r. zawierała ww. elementy konstrukcyjne.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowił zatem przepis art. 394 § 1 kc, zgodnie z którym w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu 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.

Wskazać w tym miejscu należy, że zadatek w istocie ma charakter częściowego spełnienia świadczenia (zapłaty ceny sprzedaży) – w razie zawarcia umowy przyrzeczonej podlega zaliczeniu na poczet ceny. Od zaliczki różni się tym, że w razie niezawarcia umowy nie zawsze podlega zwrotowi. Zadatek może podlegać zwrotowi w razie niewykonania umowy – w przypadkach określonych ustawą lub umową. Zadatek podlega ponadto zwrotowi w razie zniweczenia skutków prawnych umowy, na podstawie której pierwotnie go zapłacono.

W obliczu powyższych rozważań, jak i niespornych ustaleń niewątpliwie można było uznać wpłaconą przez powódkę przy zawieraniu umowy przedwstępnej przewidzianą w niej wpłatę jako zadatek. Jak zresztą zwraca się uwagę w literaturze, najczęściej specyfika umów przygotowawczych nie wpływa na reguły, które dotyczą dodatkowych zastrzeżeń umownych, zwłaszcza zastrzeżenia kary umownej i zadatku (tak por. szerzej A. Olejniczak, Komentarz do art. 390 kc, teza 9). Jak wskazuje się w judykaturze przewidziane w art. 394 § 1 kc uprawnienie do odstąpienia od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu i do zachowania otrzymanego zadatku, a jeżeli go sama dała do żądania sumy dwukrotnie wyższej nie przysługuje stronie, jeżeli do niewykonania umowy doszło z przyczyny, za którą wyłącznie odpowiada. Innymi słowy, przesłanką uprawnienia strony odstępującej od umowy do zachowania otrzymanego zadatku, a jeżeli go sama dała do żądania sumy dwukrotnie wyższej jest niewykonanie umowy przez drugą stronę z powodu okoliczności, za które tylko ona ponosi odpowiedzialność (por. wyrok SN z dnia 20 stycznia 2016 r., V CSK 293/15, LEX nr 2012114). Zawarte w art. 394 kc określenie "niewykonanie umowy przez jedną ze stron" jest znaczeniowo zbliżone do występującego w art. 390 § 1 kc pojęcia "uchylania się" od zawarcia umowy przyrzeczonej strony zobowiązanej do jej zawarcia. Uchylaniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej może być już sama nieuzasadniona zwłoka zobowiązanego. Niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 § 1 kc może być

następstwem "uchylenia się" od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 kc), przez które należy rozumieć także samą zwłokę zobowiązanego (por. wyrok SN z dnia 30 maja 2006r., IV CSK 66/06, LEX nr 369149). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 kwietnia 2014 r. (III CSK 319/13, LEX nr 1489252) "uchylanie się" od zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza zawinione przez stronę niewykonanie umowy. Tej stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wobec drugiej strony wolę jej zawarcia nie można przypisywać uchylania się od zawarcia umowy.

Przechodząc do szczegółowych rozważań wskazać należy, iż pomiędzy stronami sporne było, która ze stron ponosi wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży.

Jak natomiast wynika z § 4 rzeczony umowy strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta po ziszczeniu się wszystkich konkretnych warunków nie później niż do 30 czerwca 2017 r., tj. wpisanego sprzedawcy jako właściciela w księdze wieczystej i przedstawienia mu przez sprzedawcę do umowy przyrzeczonej właściwie wystawionych dokumentów niezbędnych do wykreślenia z księgi wieczystej wszystkich istniejących wpisów i wzmianek w dziale III i IV oraz niepojawienia się nowych. Tymczasem analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego doprowadziła Sąd do wniosku, że to pozwany nie wypełnił zobowiązań określonych w umowie.

Po pierwsze pozwany w dacie zawarcia umowy przedwstępnej nie był właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Niezaprzeczalnie dopiero dwa dni po jej zawarciu, na mocy umowy sprzedaży zawartej z K. W., działającym na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., stał się jej właścicielem, co potwierdza akt notarialny z dnia 5 stycznia 2017 r. Rep A (...). Jak się okazało pozwany nie przedstawił także w określonym umową terminie dokumentów niezbędnych do wykreślenia z księgi wieczystej wszystkich istniejących wpisów i wzmianek w dziale III i IV. Sam nawet pozwany przyznał, że zaprzestał czynić starania o wykreślenie stosownych wzmianek w księdze wieczystej. Mało tego w przedmiotowej księdze w dziale III pod pozycją 7 pojawił się nawet nowy (nieistniejący przed zawarciem umowy przedwstępnej) wpis ostrzeżenia o niezgodności treści KW z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko prawu własności dotychczasowego właściciela (M. W., H. W.). Nadto z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie nie wynika, aby pozwany wzywał powódkę do stawienia się w celu zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości.

Zdaniem Sądu zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie daje żadnych podstaw do przypisania winy za niewykonanie zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej powódkę, która pismem z dnia 23 sierpnia 2017 r. wystosowała do pozwanego oświadczenie o odstąpieniu od zawarcia umowy przyrzeczonej z powodu niespełnienia wyżej opisanych warunków umowy przez pozwanego oraz wprowadzenia jej w błąd przez A. D. poprzez poinformowanie przed zawarciem umowy przedwstępnej, iż dom położony przy ul. (...) jest podłączony do kanalizacji. Po podpisaniu umowy przedwstępnej okazało się natomiast, że dom posiada szamba i nie ma w przeciągu następnych lat możliwości podłączenia go do kanalizacji. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego pozwany (a właściwie jego żona D. D. (1)) wprowadziła w błąd powódkę oraz towarzyszące jej na oględzinach dwie osoby, w tym znajomego powódkę – specjalisty z dziedziny budownictwa co do stanu faktycznego nieruchomości. W trakcie oględzin nieruchomości D. B. (1) zauważył bowiem tzw. grzybek, to jest odpowietrznik szamba, na co zwrócił uwagę D. D. (1), która zapewniła oglądających, że kiedyś nieruchomość była podłączona do szamba, jednakże na chwilę obecną jest to nieaktualne, bowiem dom jest podłączony do kanalizacji. Po podpisaniu rzeczony umowy u pozwanego zorganizowane zostało spotkanie, na którym D. D. (1) w obecności świadków przyznała, że dom nie jest podłączony do kanalizacji i przyznała się do tego, że wprowadziła powódkę w błąd co do tej okoliczności, za co przeprosiła powódkę. Powyższe znalazło potwierdzenie zeznaniami samej D. D. (1), która wprost wskazała, że przeprosiła powódkę właśnie za to, że podczas oględzin powiedziała jej oraz towarzyszącym jej osobom, że na przedmiotowej nieruchomości znajduje się najprawdopodobniej kanalizacja, tym samym przyznając się do wprowadzenia w błąd powódkę co do ww. okoliczności. Bez wątplenia zatem na ww. oględzinach doszło do wprowadzenia w błąd powódkę przez stronę pozwaną co do stanu faktycznego nieruchomości. Niewątpliwie również błąd ten należy ocenić jako istotny.

W ocenie Sądu Rejonowego instalacja sanitarna (a właściwie jej rodzaj) stanowi istotną właściwość umowy przedwstępnej. Tym samym powódka pozostawała przy jej zawieraniu w błędzie co do tej cechy nieruchomości. Przy

czym błąd wywołany przez pozwanego i jego małżonkę miał charakter błędu istotnego. Dotyczył treści czynności prawnej, obejmował cechy istotne przedmiotu sprzedaży, a w konsekwencji rzutował na dalsze postępowanie z tym budynkiem i możliwości jego eksploatacji. Gdyby zaś powódka знаła taki stan rzeczy – w tym aspekcie oceniając sprawę rozsądnie- nie zawarłaby umowy przedwstępnej. Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości dotyczyła nieruchomości o innych właściwościach niż nieruchomość, którą powódka miała nabyć.

Pozwany z kolei w toku niniejszego procesu nie zdołał skutecznie wykazać, aby powódka w jakikolwiek sposób uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej, czy też przedsięwzięła jakiegokolwiek czynności zmierzające do niezawarcia przedmiotowej umowy.

Mając na względzie powyższe Sąd uznał, że powódka miała prawo, na mocy art. 84 kc, uchylić się od skutków prawnych złożonego w umowie przedwstępnej oświadczenia woli. Skuteczne uchylenie się od skutków prawnych następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w ciągu roku od wykrycia błędu (art. 88 kc). Zgodnie natomiast z art. 77 § 3 kc jeżeli umowa została zawarta w innej formie szczególnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia; natomiast odstąpienie od umowy albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem.

Wymogi powyższe zostały spełnione, bowiem pisemne oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało doręczone pozwanemu w dniu 7 września 2017 r. Skuteczne odstąpienie od umowy przedwstępnej powoduje, że przedmiotowa umowa była nieważna, w związku z czym powódka mogła zasadnie domagać się zwrotu dwukrotności uiszczonego zadatku w kwocie 20.000 zł jako świadczenia nienależnego. W związku ze skutecznym uchyleniem się przez powódkę od skutków prawnych oświadczenia złożonego w umowie z dnia 3 stycznia 2017 r. powyższa czynność prawna jest nieważna z mocą wsteczną (ex tunc) tj. od chwili złożenia wadliwego oświadczenia woli. Odpadła zatem podstawa prawna świadczenia zatem zadatek wpłacony na poczet ceny nieruchomości, powinien zostać zwrócony, jako świadczenie nienależne.

Po odstąpieniu od umowy, wierzyciel, który otrzymał zadatek, może go zachować, a jeżeli wręczył zadatek, dłużnik powinien zaspokoić roszczenie wierzyciela o świadczenie sumy dwukrotnie wyższej, niezwłocznie po wezwaniu go do świadczenia przez wierzyciela, ponieważ do określenia wymagalności roszczenia znajdzie zastosowanie art. 455 k.c., chyba że umowa stron lub przepis szczególny stanowią inaczej (Adam Olejniczak komentarz do art. 394 k.c. [w:] SIP Lex). Tymczasem powódka pismem z dnia 23 sierpnia 2017 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 20.000 zł tytułem dwukrotności zadatku w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Powyższe pismo zostało pozwanemu doręczone w dniu 7 września 2017r. Stąd też termin do zapłaty upłynął z dniem 14 września 2017 r., a z dniem następnym pozwany już opóźnił się ze spełnieniem świadczenia.

Wreszcie, nie zasługiwał również na uwzględnienie zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia wierzytelności, która miałaby mu przysługiwać z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez K. D. (1) z nieruchomości objętej umową przedwstępną z dnia 3 stycznia 2017 r., objętej aktem notarialnym REP (...) w okresie od stycznia 2017 r. do września 2017 r. w kwocie 20.000 zł z wierzytelnością K. D. (1) wynikającej z wpłaconego zadatku w kwocie 10.0000 zł. Rację ma przy tym pełnomocnik pozwanego, wskazując, iż zarzut potrącenia został zgłoszony przez wejściem w życie przepisu art. 203⁽¹⁾kpc, zatem nie w sprawie niniejszej nie znajduje on zastosowania. Zgodnie natomiast z art. 498 § 1 kc gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Zgodnie z § 2 tego przepisu skutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

W ocenie Sądu, w sprawie niniejszej nie zostało wykazane przez stronę pozwaną, by przysługiwała mu jakakolwiek wymagalna wierzytelność względem K. D. (1), w tym z tytułu bezumownego korzystania przez powódkę z przedmiotowej nieruchomości. Bezspornym w niniejszej sprawie było bowiem, że powódka istotnie przez pewien czas posiadała klucze do przedmiotowej nieruchomości. Niemniej jednak, nieruchomość została przez A. D. przekazana

konkubentowi powódki J. K. dla niego, nie dla powódki, co przyznał w swoich zeznaniach sam pozwany. Powódka natomiast nie miała wiedzy co robi J. K. w objętej umową nieruchomości. Pozwany nie zdołał natomiast w niniejszym procesie wykazać, że do przedmiotowej nieruchomości wprowadzała się powódka (art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc). Wskazać należy, że powódka nie odpowiada natomiast za czynności faktyczne swojego konkubenta związane z przedmiotową nieruchomością. Była zresztą wtedy w zaawansowanej ciąży i poza jedną wizytą na w/w oględzinach nie bywała w ogóle na nieruchomości, co zresztą przyznał sam pozwany.

W realiach niniejszej sprawy należy przyjąć, zgodnie zresztą ze stanowiskiem pełnomocnika powódki (k. 188), że w sytuacji, gdy doszło do przekazania przez pozwanego kluczy do przedmiotowego domu powódce (na podstawie umowy przedwstępnej), powstała w związku z tym sytuacja faktyczna miała charakter zbliżony do instytucji użyczenia, nie zaś bezumownego korzystania. Umowa użyczenia może być zawarta w dowolnej formie (ustnej, pisemnej, w formie aktu notarialnego, także przez czynności konkludentne), a zgodnie z art. 710 kc w konsekwencji jej zawarcia użyczający (komodant) zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Odnośnie zaś kosztów w świetle treści art. 713 kc biorący do używania (komodotariusz) ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonej. W wypadku, gdy czas trwania umowy został przez strony oznaczony (wprost albo w sposób dorozumiany, a więc przez wskazanie konkretnego okresu, wyszczególnienie daty lub inne określenie czasu, np. przez opis zdarzeń lub zjawisk przyrodniczych, ewentualnie przez scharakteryzowanie celu umowy), użyczenie kończy się z upływem tego czasu. Jeżeli natomiast czasu trwania umowy nie oznaczono, użyczenie gaśnie z chwilą, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić.

Niezależnie od powyższego, pozwany nie zdołał w niniejszym procesie wykazać wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu bezumownego korzystania, które przedstawił do potrącenia z wierzytelnością powódki, bowiem Sąd na podstawie art. 235 § 1 pkt 5 kpc pominął wniosek dowodowy pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy. Tym samym zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwanego nie mógł zostać uwzględniony.

Co więcej, Sąd negatywnie ocenia w/w postawę procesową pozwanego, który wielokrotnie przejawiał zachowania prowadzącego do obstrukcji procesu. Tymczasem zgodnie z art. 4¹ kpc z uprawnienia przewidzianego w przepisach postępowania stronom i uczestnikom postępowania nie wolno czynić użytku niezgodnego z celem, dla którego je ustanowiono (nadużycie prawa procesowego). Nie zasługiwało na aprobatę chociażby powoływanie się pozwanego na to, że „adwokaci są w stanie załatwić sprawę poza sądem”, podczas gdy w momencie złożenia tego oświadczenia pozwany żadnego pełnomocnika nie ustanowił, zawinione przez pozwanego niewskazanie adresu świadka, niestawianie się na terminy rozpraw bez usprawiedliwienia mimo stosownych pouczeń.

Dlatego też, biorąc pod uwagę powyższe rozważania, uznać należało, że powództwo jako zasadne i udowodnione zasługiwało w całości uwzględnienie. Wobec powyższego, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 20.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 15 września 2017 r. do dnia zapłaty (punkt 1 wyroku).

Od kwoty 20.000 zł na mocy art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 15 września 2017 r. do dnia zapłaty. Zważyć bowiem należy, iż pismem z dnia 23 sierpnia 2017 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 20.000 zł tytułem dwukrotności zadatku w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Powyższe pismo zostało pozwanemu doręczone w dniu 7 września 2017r. Stąd też termin do zapłaty upłynął z dniem 14 września 2017 r., a z dniem następnym pozwany już opóźnił się ze spełnieniem świadczenia.

Kosztami procesu Sąd obciążył pozwanego w całości i z tego tytułu zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.917 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 2 wyroku). Na zasądzoną kwotę złożyły się następujące kwoty: 3.600 zł (ustalona na podstawie § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych - Dz. U. z 2018 r., poz. 265), 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i 300 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu.

sędzia Kamil Antkowiak