

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 23 sierpnia 2018 roku**

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

<b>Przewodniczący</b>	SSO Aneta Ineza Sztukowska
<b>Protokolant</b>	starszy sekretarz sądowy Edyta Rzodkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2018 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko B. A.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego B. A. na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 95.000 zł (słownie: dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 14.12.2017 roku do dnia zapłaty.
2. Zasądza od pozwanego B. A. na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 10.167 zł (słownie: dziesięć tysięcy sto sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.
3. Nakazuje pobrać od pozwanego B. A. na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Okręgowego w Suwałkach kwotę 360 zł (słownie: trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem brakujących kosztów sądowych.

SSO Aneta Ineza Sztukowska

Sygn. akt I. C. 25/18

## UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wystąpił przeciwko B. A. z pozwem o zapłatę kwoty 95.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 14.12.2017 r. do dnia zapłaty – tytułem zwrotu kwoty uiszczonej na poczet ceny nabycia części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., w związku z odstąpieniem od przedwstępnej umowy sprzedaży części tejże nieruchomości z dnia 29.05.2017 r. Jednocześnie powód domagał się zasądzenia od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa wg norm przepisanych.

Nakazem zapłaty z dnia 12 lutego 2018 r. wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie sygn. akt I. C. 25/18 Sąd Okręgowy w Suwałkach żądanie pozwu uwzględnił w całości.

Od orzeczenia powyższego, w przepisany terminie, pozwany B. A. złożył sprzeciw, zaskarżając je w całości i domagając się oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powoda kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa

procesowego według norm przepisanych. Argumentując swe stanowisko w sprawie pozwany podniósł, że zawierając umowę przedwstępną sprzedaży w dniu 29.05.2017 r. został wprowadzony błąd co do jej treści, precyzując (już w toku postępowania), iż zawierając tę umowę pozwany znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli z uwagi na przebyte zapalenie opon mózgowo-rdzeniowych i mózgu. Ponadto, pozwany podniósł, iż umową z dnia 22 września 2017 r. M. F. (1) nabył udział co do 1/2 części w prawie własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. wobec czego wysunięte przez niego żądanie zwrotu zadatku i zaliczki jest bezpodstawne.

Ustosunkowując się do treści sprzeciwu, powód podniósł, iż nawet gdyby umowa przedwstępna z dnia 29.05.2017 r. okazała się nieważna (co powód negował), to żądanie pozwu w dalszym ciągu pozostawałoby aktualne. W takim wypadku bowiem pozwany zobligowany byłby do zapłaty na rzecz powoda kwoty dochodzonej pozwem w oparciu o przepisy regulujące bezpodstawne wzbogacenie.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Na początku roku 2015 B. A., w ramach uregulowania spraw spadkowych po ojcu, zobowiązał się do spłaty swego brata. B. A. prowadził wówczas własną działalność gospodarczą w zakresie przewozu osób taksówką, która to działalność wystarczała mu na utrzymanie, ale nie dostarczała zysków mogących stanowić źródło sfinansowania spłaty należnej jego bratu. Z uwagi na powyższe żona B. L. A. zaciągnęła na ten cel kredyt na kwotę 60.000,00 zł. W maju 2015 r. B. A. przeszedł posocznicę pneumokokową w przebiegu zapalenia płuc, z zapaleniem opon mózgowo-rdzeniowych i mózgu. Z tego powodu był hospitalizowany w okresie od dnia 13.05.2015 r. do dnia 16.07.2015 r. w Wojewódzkim Szpitalu (...) w W., z którego to Szpitala przetransportowano go do (...) Centrum (...) w P. – T. celem dalszego leczenia. W Centrum tym B. A. przebywał przy tym do dnia 08.09.2015 r., kiedy to wypisano go do domu w stabilnym stanie psychicznym, wyrównanym stanie somatycznym, bez cech majaczenia, bez zaburzeń rytmów dobowych i apetytu, z zaleceniem kontroli w poradni zdrowia psychicznego, u lekarza rodzinnego, diabetologa (z uwagi na cukrzycę), laryngologa i okulisty (z uwagi na głuchotę i cechy aleksji), poruszania się przy pomocy balkonika, oceny funkcji poznawczych za 6 m-cy i regularnego przyjmowania leków. Po przebyciu posocznicy B. A. zawiesił działalność gospodarczą i pozostawał na utrzymaniu żony. Nie przyznano mu bowiem prawa do renty. Powyższe spowodowało, iż małżonkowie A. znaleźli się w trudnej sytuacji finansowej – ich dochody uległy bowiem obniżeniu, a obarczeni byli spłatą kredytu zaciągniętego przez L. A. (1) w związku z uregulowaniem spraw spadkowych przez B. A.. Z uwagi na powyższe B. A. podjął decyzję o sprzedaży części nieruchomości położonej w W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0,1110 ha, objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., która stanowiła przedmiot współwłasności jego i jego córki O. J. w udziałach po 1/2 części. O swym zamiarze poinformował przy tym znajomą pośredniczkę w obrocie nieruchomościami, która skontaktowała go z M. F. (1), zainteresowanym nabyciem części ww. nieruchomości. Od zamiaru sprzedaży części nieruchomości próbowała B. A. odwieść córka O. J., usiłując go przekonać, iż można znaleźć inne sposoby sfinansowania spłaty kredytu. Jej argumenty nie przekonywały jednak B. A. (dowód: dokumentacja medyczna k. 120-250, zeznania świadków: L. A. (1) k. 269v-270v i O. J. k. 271-272, M. F. 00:11:14-00:25:27 rozprawy z dnia 12.04.2018 r. k. 102v-103 i k. 273-273v, zeznania pozwanego k. 272-273).

Dnia 29.05.2017 r. B. A. i O. J. jako współwłaściciele w udziałach po 1/2 części nieruchomości położonej w W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0,1110 ha, objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. zobowiązali się sprzedać na rzecz M. F. (1) wydzieloną z nieruchomości opisanej powyżej niezabudowaną działkę ewidencyjną o obszarze zawartym w punktach A-B-V-V-E-F-G-H-I-A wyznaczających granicę działek powstałych po podziale przedmiotowej nieruchomości (zwana dalej działką ewidencyjną), która to działka ewidencyjna powstać miała po zatwierdzeniu podziału przedmiotowej nieruchomości, za cenę 385.000,00 zł, tj. na rzecz każdego ze sprzedających po 192.500,00 zł; w tej samej umowie M. F. (1) zobowiązał się ową działkę ewidencyjną nabyć, w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich. Strony powyższej umowy ustaliły przy tym, że umowę przyrzeczoną zawrą w terminie do dnia 30 sierpnia 2017 r., zastrzegając, iż warunkiem jej zawarcia będzie wydanie ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu podziału nieruchomości, w wyniku którego wydzielona miała zostać działka ewidencyjna. Strony powyższej umowy ustaliły też, że uzyskanie ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu podziału nieruchomości stanowi obowiązek sprzedających – B. A.

i O. J., zaś nieprzekazanie przez wyżej wymienionych M. F. (1) przed zawarciem umowy przyrzeczonej ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu podziału nieruchomości zrodzi po jego stronie prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej z powodu okoliczności, za którą odpowiedzialność ponoszą sprzedawcy (dowód: umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 29.05.2017 r. k. 7-21).

Do dnia zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości szczegółowo powyżej opisanej M. F. (1), z tytułu ceny nabycia działki ewidencyjnej, uiszczył na rzecz sprzedawców łącznie kwotę 180.000,00 zł, w tym na rzecz B. A. kwotę 95.000,00 zł, zaś na rzecz O. J. – kwotę 85.000,00 zł. Strony umowy ustaliły przy tym, że w tak uiszczonych sumach mieści się zadatek w kwocie 110.000,00 zł oraz zaliczka na poczet ceny w kwocie 70.000,00 zł. Jednocześnie strony umowy uzgodniły, iż:

a) w przypadku niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej z powodu okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą sprzedający, kupujący ma prawo odstąpić od umowy przedwstępnej, a sprzedający mają obowiązek zwrócić kupującemu zadatek w podwójnej wysokości oraz zaliczkę na poczet ceny – w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy przedwstępnej przez którąkolwiek ze stron lub rozwiązania tejże umowy przez strony

b) w przypadku niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej z powodu okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi kupujący, sprzedający mają prawo odstąpić od umowy przedwstępnej i zatrzymać zadatek, będą zaś zobowiązani do zwrotu zaliczki na poczet ceny – w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy przedwstępnej przez którąkolwiek ze stron lub rozwiązania tejże umowy przez strony

c) w przypadku rozwiązania umowy lub niewykonania umowy na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności lub za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, sprzedający zwrócą kupującemu zadatek oraz zaliczkę na poczet ceny – w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy przedwstępnej przez którąkolwiek ze stron lub rozwiązania tejże umowy przez strony.

Strony umowy przyjęły też, że niewydanie przez Prezydenta (...) W. ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu podziału nieruchomości w terminie do dnia 30 sierpnia 2017 r. nie będzie stanowiło okoliczności, za którą odpowiedzialność ponoszą sprzedający wobec czego w przypadku rozwiązania umowy przedwstępnej lub odstąpienia od niej na skutek powyższej okoliczności B. A. i O. J. zwrócą M. F. (1) zadatek oraz zaliczkę na poczet ceny nabycia (dowód: umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 29.05.2017 r. k. 7-21, zeznania świadka M. F. 00:11:14-00:25:27 rozprawy z dnia 12.04.2018 r. k. 102v-103 i k. 273-273v, zeznania pozwanego k. 272-273).

Zawierając umowę przedwstępną z dnia 29.05.2017 r. B. A. działał świadomie i swobodnie. Przed podpisaniem tejże umowy zapoznał się z jej treścią i konsultował jej treść z kilkoma prawnikami. Mimo ich sugestii, by umowy tej nie podpisywał, gdyż zawiera ona zapisy dla niego niekorzystne, przystąpił do niej. Od podpisania tejże umowy nie powstrzymała B. A. także współwłaścicielka nieruchomości, jego córka, O. J., która – ostatecznie – także umowę tę podpisała, czując się związana obietnicą złożoną ojcu, gdy ten darowywał jej udział w przedmiotowej nieruchomości, iż nie będzie czyniła przeszkód w dysponowaniu nieruchomością, jeśli taką decyzję ojciec jej podejmie (dowód: zeznania świadków O. J. k. 271-272, M. F. 00:11:14-00:25:27 rozprawy z dnia 12.04.2018 r. k. 102v-103 i k. 273-273v, zeznania pozwanego k. 272-273).

Do dnia 30 sierpnia 2017 r. B. A. i O. J. nie uzyskali ostatecznej decyzji Prezydenta (...) W. o zatwierdzeniu podziału nieruchomości oraz wydzieleniu działki ewidencyjnej (bezsporne, dodatkowo dowód: zeznania świadków M. F. 00:11:14-00:25:27 rozprawy z dnia 12.04.2018 r. k. 102v-103). W związku z powyższym, pismem z dnia 06.12.2017 r., M. F. (1) złożył wobec B. A. i O. J. oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 29.05.2017 r., wzywając ich jednocześnie do zwrotu kwot uiszczonych na ich rzecz tytułem zadatku i zaliczki (bezsporne, dodatkowo dowód: oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej połączone z wezwaniem do zapłaty k. 22, potwierdzenie odbioru korespondencji k. 23-25, dodatkowo dowód: zeznania świadków M. F. 00:11:14-00:25:27 rozprawy z dnia 12.04.2018 r. k. 102v-103). Ani O. J., ani B. A. nie dysponowali jednak środkami finansowymi, które umożliwiłyby im dokonanie zwrotu kwot uzyskanych od M. F. (1). W związku z powyższym wyżej wymienieni zaczęli poszukiwać rozwiązania, które umożliwiłoby im rozliczenie umowy przedwstępnej z dnia 29.05.2017 r. I tak, pierwszym pomysłem była sprzedaż na

rzecz M. F. (1), za dopłatą, całej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W.. Po namyśle B. A. zawarcia takiej umowy odmówił. Natomiast O. J. do umowy takiej przystąpić postanowiła i ostatecznie umową z dnia 22.09.2017 r. M. F. (1) nabył od niej przysługujący jej udział co do 1/2 części w prawie własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. za cenę 252.000,00 zł, zaliczając na poczet tejże ceny kwotę 85.000,00 zł przypadającą mu od O. J. tytułem zwrotu zadatku i zaliczki uiszczonych w związku z zawarciem umowy przedwstępnej z dnia 29.05.2017 r. Kolejnym pomysłem na rozliczenie B. A. z umowy przedwstępnej z dnia 29.05.2017 r. było przeniesienie na rzecz M. F. (1) przysługującego B. A. udziału co do 1/2 części w ww. nieruchomości w zamian za zaliczenie na poczet ceny kwoty zadatku i zaliczki przypadającej M. F. (1) oraz przeniesienie na rzecz B. A. prawa własności lokalu mieszkalnego uprzednio przez strony wybranego. Ten pomysł również spalił na panewce jako że żadne z mieszkań wyszukanych przez M. F. (1) nie odpowiadało B. A.. Ostatecznie zaś B. A., tytułem rozliczenia umowy przedwstępnej z dnia 29.05.2017 r., zaproponował M. F. (1) sprzedaż udziału co do 1/2 części prawie własności nieruchomości szczegółowo opisanej powyżej, za zaliczeniem na poczet ceny kwoty zadatku i zaliczki przypadającej M. F. (1) do zwrotu oraz za dopłatą dodatkowej sumy 1 miliona złotych. Ta propozycja z kolei nie odpowiadała M. F. (1) (dowód: odpis z księgi wieczystej k. 50-53, umowa sprzedaży z dnia 22.09.2017 r. k. 66-77, zeznania świadków zeznania świadków: L. A. (1) k. 269v-270v i O. J. k. 271-272, M. F. 00:11:14-00:25:27 rozprawy z dnia 12.04.2018 r. k. 102v-103 i k. 273-273v , zeznania pozwanego k. 272-273). Aktualnie, pomiędzy M. F. (1) a B. A. przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie toczy się postępowanie o zniesienie współwłasności ww. nieruchomości (bezsporne, dodatkowo dowód: kopia wniosku o zniesienie współwłasności k. 54-56).

W dniu 04.10.2017 r. B. A. złożył w Prokuraturze Rejonowej (...) w W. zawiadomienie o popełnieniu przez M. F. (1) na jego szkodę przestępstwa oszustwa. Postanowieniem z dnia 13 października 2017 r. odmówiono wszczęcia śledztwa w sprawie doprowadzenia w dniu 29.05.2017 r., w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, do niekorzystnego rozporządzenia mieniem B. A. w kwocie 400.000,00 zł poprzez wyzyskanie niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania i wprowadzenia go w błąd co do treści zawieranej przez niego umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 29.05.2017 r. w zakresie dotyczącym udzielenia nabywcy pełnomocnictwa do zawarcia ostatecznej umowy rozporządzającej, uznając, iż czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego (dowód: zawiadomienie k. 1-2 akt sprawy PR3 Ds. 445.2017.WS Prokuratury Rejonowej (...), postanowienie o odmowie wszczęcia śledztwa z dnia 13 października 2017 r. – w aktach sprawy (...)(...).WS Prokuratury Rejonowej (...)).

Umową z dnia 22.12.2017 r. M. F. (1) zbył na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wierzytelność z tytułu zwrotu zadatku i zaliczki przysługującej mu w stosunku do B. A. w kwocie 95.000,00 zł wraz ze wszystkimi należnościami ubocznymi i innymi prawami przysługującymi. O powyższym B. A. został zawiadomiony osobnym pismem (dowód: umowa przelewu wierzytelności z dnia 22.12.2017 r. k. 26-28, zawiadomienie o cesji wierzytelności k. 29-30). Po nabyciu powyższej wierzytelności, tj. pismem z dnia 22.12.2017 r., (...) Sp. z o.o. w W. wezwała B. A. do zapłaty kwoty 95.000,00 zł wraz z należnymi odsetkami tytułem zwrotu zadatku i zaliczki (dowód: wezwanie do zapłaty k. 31-32). Wezwanie to okazało się jednak bezskuteczne (bezsporne).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Poza sporem w sprawie niniejszej pozostawało, iż poprzednik prawny powoda i pozwany w dniu 29.05.2017 r. zawarli umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, szczegółowo opisaną w części ustaleniowej uzasadnienia. Poza sporem w sprawie niniejszej pozostawało też, że tytułem zaliczki i zadatki poprzednik prawny powoda uiścił na rzecz pozwanego kwotę 95.000,00 zł. Poza sporem w sprawie niniejszej pozostawało również to, że umowa przyrzeczona, na jaką poprzednik prawny powoda i pozwany umówili się w umowie przedwstępnej z dnia 29.05.2017 r., nie została zawarta w zastrzeżonym terminie, a przyczyną powyższego było to, iż pozwany do dnia 30.08.2017 r. nie uzyskał ostatecznej decyzji Prezydenta (...) W. o zatwierdzeniu podziału nieruchomości, do czego zobowiązał się w umowie przedwstępnej z dnia 29.05.2017 r. Poza sporem pozostawało w sprawie niniejszej wreszcie i to, że poprzednik prawny powoda odstąpił od umowy przedwstępnej z dnia 29.05.2017 r. wobec nie uzyskania przez pozwanego ostatecznej decyzji, o której mowa powyżej. Żadnej z przywołanych okoliczności pozwany nie tylko nie kwestionował bowiem, ale wprost przyznał je słuchany w charakterze strony. Dodatkowo potwierdzają je zeznania

przesłuchanych w sprawie niniejszej świadków (M. F., L. A., O.R. J.) oraz dokumenty w postaci umowy przedwstępnej i oświadczenia w przedmiocie odstąpienia od umowy przedwstępnej. Dowody te – w omawianym zakresie – obdarzył Sąd wiarą jako że nie były negowane przez żadną ze stron, a nadto korespondują ze sobą.

Zgodnie z treścią art. 353<sup>1</sup> kc strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. Mając na względzie treść cytowanego przepisu przyjąć należało, iż dla oceny żądania pozwu zasadnicze znaczenie miała treść umowy przedwstępnej z dnia 29.05.2017 r. łączącej strony postępowania. Z umowy tej wynika zaś wprost, że niewydanie przez Prezydenta (...) W. ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu podziału nieruchomości w terminie do dnia 30 sierpnia 2017 r. nie będzie stanowiło okoliczności, za którą odpowiedzialność ponoszą sprzedający wobec czego w przypadku rozwiązania umowy przedwstępnej lub odstąpienia od niej na skutek powyższej okoliczności pozwany zwróci poprzednikowi prawnemu powoda zadatek oraz zaliczkę na poczet ceny nabycia, tj. kwotę 95.000,00 zł. Powyższy zapis umowy przedwstępnej, zdaniem Sądu, nie sprzeciwia się zasadom współżycia społecznego ani ustalonym zwyczajom. Stąd też należało go uznać za wiążący i stanowiący podstawę żądania wysuniętego w pozwie. Zgodnie bowiem z treścią art. 509§2 kc w wyniku umowy przelewu wierzytelności wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki. Inaczej rzecz ujmując, w wyniku przelewu przechodzi na nabywcę ogół uprawnień przysługujących dotychczasowemu wierzytelcowi, który zostaje wyłączony ze stosunku zobowiązaniowego, jaki wiązał go z dłużnikiem.

Mając wszystko powyższe na uwadze, żądanie pozwu uznać należało za usprawiedliwione. Sam pozwany przyznał bowiem, że kwoty otrzymanej od poprzednika prawnego powoda tytułem zadatku i zaliczki w związku z zawarciem umowy przedwstępnej z dnia 29.05.2017 r. nie zwrócił. Co więcej, sam pozwany słuchany w charakterze strony przyznał, iż powinność zwrotu tej kwoty na nim spoczywa, a przed jej spełnieniem powstrzymuje go jedynie brak pieniędzy.

Podkreślenia wymaga w tym miejscu, iż zgłoszony przez stronę pozwaną zarzut nieważności umowy przedwstępnej z dnia 29.05.2017 r. uznał Sąd za chybiony. Jako że zarzut ten strona pozwana opierała na treści art. 82 kc, godzi się przypomnieć, że zgodnie z powołanym przepisem nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych. W przekonaniu Sądu okoliczności sprawy niniejszej nie wskazują, iż pozwany zawierając z pozwaną umowę przedwstępną z dnia 29.05.2017 r. znajdował się w stanie określonym w art. 82 kc skutkującym nieważnością oświadczenia jego woli. Nie można bowiem o tym wnioskować w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy PR3 Ds. 445.2017.WS Prokuratury Rejonowej (...) (w szczególności zaś o postanowienie o odmowie wszczęcia śledztwa z dnia 13 października 2017 r.) Nie można też o tym wnioskować w oparciu o dokumentację medyczną z leczenia powoda po przebyciu posocznicy pneumokokowej w przebiegu zapalenia płuc, z zapaleniem opon mózgowo-rdzeniowych i mózgu. Owszem, z dokumentacji tej wynika, że w okresie hospitalizacji wywołanej powyższym schorzeniem u pozwanego występowały zaburzenia funkcji poznawczych, ale trzeba podkreślić, że hospitalizacja ta miała miejsce na ok. 2 lata przed zawarciem umowy przedwstępnej z dnia 29.05.2017 r., a po leczeniu szpitalnym pozwanego wypisano do domu w stabilnym stanie psychicznym, wyrównanym stanie somatycznym, bez cech majaczenia, bez zaburzeń rytmów dobowych i apetytu, a jedynie z zaleceniem kontroli w poradni zdrowia psychicznego, u lekarza rodzinnego, diabetologa (z uwagi na cukrzycę), laryngologa i okulisty (z uwagi na głuchotę i cechy aleksji), poruszania się przy pomocy balkonika, oceny funkcji poznawczych za 6 m-cy i regularnego przyjmowania leków. Pozwany nie przedłożył przy tym żadnej dokumentacji z leczenia (w tym w szczególności psychiatrycznego czy neurologicznego) odbytego już po hospitalizacji, o której mowa powyżej, w szczególności takiej, która wskazywałaby na zaburzenia funkcji poznawczych w okresie przypadającym na okres zbliżony do daty zawarcia umowy przedwstępnej. Na istnienie takich zaburzeń po stronie pozwanego wskazywała wprawdzie świadek L. A., ale jej zeznania – w omawianym zakresie – ocenił Sąd jako niewiarygodne. Świadek ten bowiem, jako żona pozwanego, w sposób oczywisty zainteresowana jest korzystnym dla pozwanego wynikiem postępowania. Na taką ocenę zeznań

świadka L. A. wpływ miał też fakt, że córka pozwanego – świadek O. R. J. jednoznacznie twierdziła, iż pozwany w okresie podpisywania umowy przedwstępnej, mimo przebytej w roku 2015 choroby, funkcjonował normalnie, bez zakłóceń i zaburzeń, z tą jedynie różnicą, iż cierpiał na znaczny niedosłuch (zauważalny zresztą także dla Sądu w trakcie przesłuchiwania pozwanego w charakterze strony, ale nie uniemożliwiający komunikacji z pozwanym). Zeznania świadka O. R. J. – w omawianym zakresie – obdarzył Sąd wiarą. Świadek ten, choćby z uwagi na pokrewieństwo z pozwanym, nie miała bowiem żadnego interesu w składaniu zeznań korzystnych dla powoda. Jej relacja była spontaniczna, szczerą i nie obarczona odium stroniczości.

W kontekście świadomości pozwanego w dacie zawierania umowy przedwstępnej z dnia 29.05.2017 r. godzi się też zauważyć, że z zeznań świadka O. R. J. wynikało również, iż treść tejże umowy pozwany konsultował z kilkoma prawnikami nim ją podpisał, a z samym zamiarem sprzedaży części nieruchomości położonej w W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0,1110 ha, objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. nosił się od dłuższego czasu (w związku z koniecznością spłaty kredytu w banku). Zdaniem Sądu, w takiej sytuacji, gdyby pozwany faktycznie znajdował się w stanie wyłączającym świadomość, to jego najbliższa rodzina (w tym w szczególności żona i córka, które – jak podawały Sądowi – były przeciwne zamiarowi sprzedaży) podjęłaby kroki mające na celu ograniczenie pozwanego w możliwości dokonywania czynności prawnych, ewentualnie zasygnalizowałyby tę okoliczność potencjalnemu nabywcy czy notariuszowi jako osobie zaufania publicznego. Tego jednak nie uczyniono, co nakazuje przyjąć, że teza o braku świadomości pozwanego w dacie zawierania umowy przedwstępnej z dnia 29.05.2017 r. nie znajduje pokrycia w rzeczywistości i skonstruowana została li tylko na potrzeby niniejszego postępowania. Kończąc omawiany wątek zauważyć jeszcze wypada, że wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii zespołu biegłych sądowych z zakresu diabetologii, neurologii, psychiatrii i psychologii uznać należało w realiach sprawy niniejszej za spóźniony (art. 207§6 kpc). Nie został on bowiem zgłoszony w sprzeciwie od nakazu zapłaty ani nawet na pierwszym terminie rozprawy, lecz dopiero w okresie późniejszym (vide: pismo pełnomocnika pozwanego z dnia 16.04.2018 r. k. 115-118). Strona pozwana nie tylko nie wykazała zaś, ale nawet nie usiłowała wykazać, że nie zgłoszenie tego wniosku na wcześniejszym etapie postępowania nastąpiło bez jej winy ani że zachodzą jakieś wyjątkowe okoliczności uzasadniające jego uwzględnienie. Z całą pewnością zaś przeprowadzenie tego dowodu spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy. Stąd też wniosek ten Sąd oddalił (vide: postanowienie k. 271v). Zauważenia wymaga nadto to, że gdyby zresztą nawet przyjąć, iż umowa przedwstępna z dnia 29.05.2017 r. zawarta została przez pozwanego pod wpływem błędu skutkującego jej nieważnością, to żądanie pozwu i tak ocenić należałoby za usprawiedliwione. Wówczas podstawę do uwzględnienia powództwa stanowiłyby przepisy regulujące nienależne świadczenie (art. 410 kc). Przyjmując nieważność umowy przedwstępnej z dnia 29.05.2017 r. uznać należałoby bowiem, że odpadła podstawa świadczenia spełnionego przez poprzednika prawnego powoda. Na takie ewentualne źródło odpowiedzialności pozwanego wskazywała zresztą strona powodowa ustosunkowując się do sprzeciwu od nakazu zapłaty, a pozwany nie zgłosił w jej kontekście zarzutów obojędniających roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia, o jakich mowa w art. 411 kc. W tym stanie rzeczy, nawet gdyby wniosek strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłych sądowych z zakresu diabetologii, neurologii, psychiatrii i psychologii zakwalifikować jako niespóźniony, to i tak nie zasługiwał on na uwzględnienie albowiem ewentualna nieważność umowy przedwstępnej z dnia 29.05.2017 r. pozostawała bez wpływu na treść orzeczenia. W konsekwencji przeprowadzenie dowodu z opinii ww. biegłych nie tylko niepotrzebnie wydłużyłoby czas procedowania w sprawie niniejszej, ale też spowodowałoby powstanie zbędnych kosztów.

Uwzględniając wszystko powyższe orzeczono jak w pkt I wyroku, przy czym za podstawę rozstrzygnięcia o odsetkach przyjęto art. 481 kc, uwzględniając termin płatności wynikający z wezwania do zapłaty z dnia 06.12.2017 r., sprzężony z terminem zastrzeżonym na zwrot zaliczki i zadatki w §4 ust. 3 umowy przedwstępnej z dnia 29.05.2017 r.

O kosztach procesu (pkt II wyroku) rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik (art. 98 kpc). Na zasądzoną kwotę złożyła się opłata od pozwu uiszczona przez powoda (4.750,00 zł), wynagrodzenie fachowego pełnomocnika reprezentującego powoda w stawce wynikającej z §2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych - j.t. Dz.U. z 2018 r. poz. 265 (5.400,00 zł) oraz opłatę skarbową od udzielonego pełnomocnictwa (17,00 zł).

O brakujących kosztach sądowych, obejmujących zwrot kosztów stawiennictwa w sądzie świadka M. F. orzekł zaś Sąd z mocy art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 300) w zw. z art. 98 kpc, także w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania (vide: pkt III wyroku).

SSO Aneta Ineza Sztukowska