

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 3 lipca 2013r. (data wpływu) powódka I. P. wniosła o zasądzenie w postępowaniu nakazowym od pozwanego R. G. kwoty 160.000zł tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości zgodnie z zawartą między stronami umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości z dnia 20 listopada 2012r. , uzupełniona aneksem z dnia 5 kwietnia 2013r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 maja 2013r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu (pozew k. 3-9 akt).

Uzasadniając żądanie pozwu wskazano, że powódka zawarła z pozwanym w dniu 20 listopada 2012 roku umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). Strony ustaliły, iż przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta do dnia 30 kwietnia 2013 roku, określając cenę na 380.000,00 złotych. Powódka wręczyła pozwanemu przy zawarciu umowy kwotę zadatku w wysokości 38.000,00 złotych, co znalazło odzwierciedlenie w treści umowy. Pozwany w umowie oświadczył, iż jest właścicielem działki budowlanej z rozpoczętą budową domu jednorodzinnego oraz, iż przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona prawami rzeczowymi, ani ograniczeniami.

Powódka wskazała, że do dnia 3 kwietnia 2013 roku powódka na prośbę pozwanego, na skutek deklaracji o zamiarze wykonania przez niego umowy wpłaciła tytułem zadatku częściami łącznie kwotę 80.000 zł. Kwoty powyżej sumy 38.000,00 złotych, były przez nią wpłacane na prośbę pozwanego. W dniu 5 kwietnia 2013 roku strony podpisały aneks do umowy, w którym pozwany oświadczył, iż realnie otrzymał powyższą kwotę. Podczas podpisywania umowy pozwany, również zapewniał powódkę o zamiarze wykonania umowy.

Powódka podała, że weszła w posiadanie informacji, iż nieruchomość mająca być przedmiotem świadczenia przyrzeczonej umowy sprzedaży posiada wady prawne, tj., iż pozwany, mimo jego zapewnień nie jest właścicielem tejże nieruchomości. Stało się to na skutek odmowy udzielenia jej kredytu na zakup przedmiotowej nieruchomości przez (...). Głównie z tego powodu powódka w dniu 30 kwietnia 2013 roku odstąpiła od umowy, wzywając pozwanego do zapłaty zadatku w podwójnej wysokości do dnia 15 maja 2013 roku, dając jednak pozwanemu możliwość wykonania tej umowy, jeśli ureguluje on stan prawny nieruchomości. Pomimo próby ugodowego załatwienia sprawy, związanej z umową, pozwany nie skontaktował się z powódką. Mając jednak nadzieję, iż umowa zostanie zawarta, po uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości przez pozwanego, powódka wystosowała do niego kolejne pismo z dnia 16 maja 2013 roku. W związku z zamieszczeniem przez pozwanego ogłoszenia prasowego o sprzedaży nieruchomości, która miała być przedmiotem świadczenia przyrzeczonej umowy sprzedaży między stronami w gazecie - (...)z dnia 5 czerwca 2013 roku oraz brakiem jakiegokolwiek reakcji na wystosowane do pozwanego pisma, powódka pismem z dnia 12 czerwca 2013 roku potwierdziła skuteczność skorzystania z prawa odstąpienia od umowy (na mocy art. 394 k.c.) oraz po raz kolejny wezwała go do zapłaty kwoty 160.000,00 złotych tytułem zadatku w podwójnej wysokości. Niewątpliwie, ogłoszenie zawarte w gazecie - (...)dotyczy nieruchomości, która miała być przedmiotem świadczenia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Świadczą o tym dane zawarte w tym ogłoszeniu, które są tożsame z parametrami nieruchomości położonej w Ł.przy ulicy (...)oraz numerem telefonu pozwanego.

Powódka podkreśliła, że zgodnie z art. 394 § 1 k.c. 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. Zgodnie z treścią powyższego artykułu powódka ma prawo żądać sumy odpowiadającej dwukrotności danego zadatku. Pozwany nie wykonał umowy oraz pomimo wzywania go przez powódkę do jego wykonania, nie skontaktował się z nią. Do tej pory pozwany nie uiścił na rzecz powódki żadnej kwoty, tym samym roszczenie dochodzone pozwem jest w pełni uzasadnione (pozew k. 3-9 akt).

Zarządzeniem z dnia 28 sierpnia 2013r. sprawa została skierowana do rozpoznania w postępowaniu zwykłym (zarządzenie k. 31 akt).

Pozwany R. G. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych (odpowiedź na pozew k. 49-56 akt).

Uzasadniając odpowiedź na pozew, pozwany podał, że powódka opisując stan faktyczny, pominęła okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a nadto wskazała okoliczności niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy.

Pozwany podał, że strony znają się od około 6 lat. Pozwany, po tragicznej śmierci swojej córki, ze względu na swoją kiepską sytuację psychiczną zwrócił się do powódki jako lekarza psychiatry o pomoc. Później relacja pacjent - lekarz, przerodziła się w relację osobistą. Właśnie ze względu na uczucie jakim darzyły się strony, pozwany rozpoczął budowę domu. Strony pozostawały w bliskiej relacji od końca 2008 roku, a pozwany rozpoczął budowę domu w roku 2012. W chwili zawierania umowy przedwstępnej strony pozostawały więc od dawna w związku partnerskim. Celem stron było wspólne zamieszkanie w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości, którego budowę rozpoczął pozwany. Środki pieniężne otrzymane od powódki służyły zatem do sfinansowania budowy domu jednorodzinnej w celu wspólnego zamieszkania, nie zaś - jak twierdzi powódka - w celu późniejszej odsprzedaży go osobom trzecim przez pozwanego. Z uwagi na fakt, iż powódka dokonała pewnych nakładów finansowych na budowę powyższego budynku i chciała czuć się „bezpiecznie”, wystąpiła z propozycją zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Powódka przygotowała również treść powyższej umowy. Pozwany działając w zaufaniu do powódki, wyraził zgodę na podpisanie powyższej umowy. Zawarcie w/w. umowy nie miało dla niego znaczenia, albowiem strony miały mieszkać we wzniesionym domu wspólnie, a powódka nie miała de facto kupować w/w. nieruchomości. Pozwany nigdy nie wprowadzał powódki w błąd co do stanu prawnego nieruchomości. Powódka od samego początku doskonale wiedziała, iż pozwany jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości, zaś pozostałymi współwłaścicielami jest jego matka i brat. Świadczy o tym choćby fakt, iż przed sporządzeniem umowy przedwstępnej powódka dysponowała odpisem z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. Ponadto, powódka niejednokrotnie rozmawiała zarówno z samym pozwanym, jak i jego matką na temat zniesienia współwłasności. Niezależnie od powyższego, strony łączyły bliskie relacje uczuciowe, a zatem brak było podstaw, by pozwany zatajał cokolwiek przed powódką.

Pozwany podkreślił, że dla oceny stanu wiedzy powódki na temat istniejącej współwłasności i tym samym stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż powódka trzykrotnie dokonywała zmiany granic działki, która miała zostać wydzielona z całości nieruchomości i przeznaczona wyłącznie dla niej i pozwanego. Powódka po raz ostatni zmieniła koncepcję w tym zakresie około marca 2013 roku. W związku ze zmianą koncepcji dotyczącej granic działek pozwany musiał zlecić zaprojektowanie nowego zjazdu do posesji. Powódka podejmowała decyzje nie tylko w kwestii granic działek. Mianowicie również dom, w którym strony miały zamieszkać, był budowany według wytycznych powódki. Powódka trzykrotnie zmieniała aranżację wnętrza, a w szczególności dokonywała zmian co do rozkładu pomieszczeń, co wiązało się z koniecznością przekładania instalacji, pomniejszania ścian, itp.

Pozwany podkreślił, że nie jest prawdą, iż uchylał się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Mając na względzie, iż w piśmie powódki z dnia 30 kwietnia 2013 roku zawarto stwierdzenie, że w razie uregulowania stanu prawnego nieruchomości możliwe jest porozumienie co do przedłużenia terminu zawarcia umowy sprzedaży, pozwany skontaktował się z pozwaną, a następnie złożył w dniu 24 maja 2013 roku wniosek o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Postępowanie w tym przedmiocie prowadzone jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi, I Wydział Cywilny, pod sygn. akt: I Ns 1003/13.

Pozwany podniósł, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących wyłącznie po stronie powódki, bowiem powódka cały czas zmieniała zdanie odnośnie przebiegu granic działek, co przesunęło w czasie datę zawarcia umowy. Ponadto, niewątpliwym wpływem na niezawarcie umowy przyrzeczonej miał fakt, iż w trakcie rozbudowy budynku powódka poznała innego mężczyznę, z którym postanowiła się związać. W dniu 2 maja 2013 roku powódka wyprowadziła się do nowego partnera, zabierając wszystkie swoje rzeczy. Nadto, według wiedzy pozwanego, powódka zawarła umowę przedwstępną bądź ostateczną na zakup mieszkania. Powyższe okoliczności świadczą o tym, iż w rzeczywistości powódka całkowicie utraciła zainteresowanie nabyciem przedmiotowej nieruchomości, zaś jej rzekomy

brak wiedzy na temat stanu prawnego nieruchomości stanowił pretekst to złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Nie jest prawdą twierdzenie powódki, iż pozwany pozostawiał bez odpowiedzi pisma kierowane do niego, a przedłożone w załączeniu do pozwu. Mija się z prawdą w szczególności stwierdzenie, cyt.: „Pozwany (...) nawet nie skontaktował się z powódką w celu uzgodnienia sposobu i terminu wykonania swoich zobowiązań.” Wskazania wymaga, że strony pozostawały przez cały czas w kontakcie telefonicznym. Ponadto, zgodnie z prośbą powódki zawartą w piśmie z dnia 16 maja 2013 roku, w dniu 27 maja 2013 roku pozwany udał się z powódką do notariusz E. S. (1). Podczas pobytu u notariusz, pozwany potwierdził, iż chce zbyć na rzecz powódki przedmiotową nieruchomość, jednakże powódka oświadczyła, że nie jest już zainteresowana zawarciem umowy.

W ocenie pozwanego, decydujące znaczenie w niniejszej sprawie przypisać należy regulacjom zawartym w treści art. 390 k.c. i 394 k.c. Zgodnie z art. 390 § 1 k.c. jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. Ze względu na dodane do art. 390 § 1 k.c. zdanie drugie przez roszczenia z umowy przedwstępnej rozumie się również roszczenie z tytułu zadatku, z czym mamy do czynienia w niniejszej sprawie.

Uzasadniając przyczyny, z powodu których powództwo winno zostać oddalone, pozwany wskazał na to, iż nie została spełniona przesłanka w postaci uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej przez stronę zobowiązaną i tym samym powódka nie może domagać się naprawienia szkody. Jak zostało powyżej wskazane, pozwany nigdy nie uchylił się od zawarcia umowy i wciąż jest zainteresowany jej zawarciem.

Pozwany wskazał także, że nie sposób analizować niniejszej sprawy bez jednoczesnego uwzględnienia uregulowania zawartego w treści art. 394 k.c. stanowiącego o zadatku. Zgodnie zatem z art. 394 § 1 k.c. 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. W doktrynie przeważa pogląd, iż uprawnienie do odstąpienia od umowy powstaje w następstwie niewykonania zobowiązania z przyczyn, za które kontrahent ponosi odpowiedzialność.

W ocenie pozwanego, brak było podstaw, by powódka odstąpiła od umowy przedwstępnej. Powódka, w piśmie z dnia 30 kwietnia 2013 roku, odstąpiła od przedmiotowej umowy, wskazując jako przyczynę odstąpienia powzięcie wiedzy o wadzie prawnej nieruchomości. Przyczyną odstąpienia nie było zaś niedochowanie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, bowiem powódka od samego początku wiedziała, iż pozwany był współwłaścicielem nieruchomości, nie zaś jej wyłącznym właścicielem. Niezależnie od powyższego, zachodzi konieczność podniesienia, iż powódka nie może zasłaniać się nieznajomością księgi wieczystej. W myśl art. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece księgi wieczyste są jawne. Nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Podnoszenie zatem przez powódkę zarzutu nieznajomości określonych wpisów w księdze wieczystej uznać należy za prawnie bezskuteczne. Wskazania również wymaga, iż - wbrew twierdzeniom powódki - umowa przyrzeczona nie miała zostać zawarta do dnia 30 kwietnia 2013 roku, lecz - jak wynika z treści umowy przedwstępnej - do dnia 30 kwietnia 2012 roku. Mając na uwadze datę zawarcia umowy przedwstępnej, zachodzi wątpliwość co do jej ważności. Warto w tym miejscu przywołać tezę zawartą w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 stycznia 2007 roku (sygn. akt: VI ACa 717/2006), zgodnie z którą stwierdzenie nieważności umowy przedwstępnej, z uwagi na nieprawidłowe określenie terminu zawarcia umowy stanowiącej, rozciąga się również na postanowienia dodatkowe tej umowy, w tym dotyczące zadatku.

Niezależnie od tego, iż pozwany zakwestionował powództwo co do zasady, podniósł także, iż za zadatek może być uznana wyłącznie kwota 38.000,00 złotych, uiszczona przez powódkę przy zawarciu umowy przedwstępnej. Jak wskazał bowiem Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 marca 2007 roku, sygn. akt: II CSK 479/2006, kwota zapłacona dopiero po zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży nie może być uznana za zadatek w rozumieniu art. 394 § 3 k.c.,

a jedynie za świadczenie na poczet ceny sprzedaży. Wobec niedojścia do skutku umowy sprzedaży, kwota ta staje się świadczeniem nienależnym, zamierzony cel świadczenia nie został bowiem osiągnięty (art. 410 § 2 k.c.). Wierzyciel uzyskuje tym samym roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia. Z ostrożności procesowej wskazać zatem należy, iż powódka nie może domagać się dwukrotności kwoty, lecz co najwyżej dwukrotności kwoty 38.000,00 złotych, a zatem 76.000 złotych. Na taką ocenę prawną nie ma wpływu fakt, iż strony - na określenie kolejnych kwoty uiszczonych przez powódkę - użyły sformułowania: „dalszy zadek”. (odpowiedź na pozew k. 49-56 akt).

W piśmie procesowym z dnia 21 października 2013r. (data wpływu) powódka ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew wskazała, że jej znajomość z pozwanym nie miała wpływu na ukształtowanie treści umowy przedwstępnej. Powódka zaprzeczyła, by strony łączyła więź, którą pozwany traktuje, jako związek partnerski. Niemniej jednak powódka nie zaprzeczyła, iż strony pozostawały w stosunkach przyjacielskich. Ta okoliczność świadczy, jak sam pozwany przyznał, o tym iż powódka darzyła go zaufaniem, w tym zwłaszcza, co do treści składanych przez niego oświadczeń. Nie ma znaczenia z tego punktu widzenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, kto przygotował treść umowy, skoro pozwany zgodził się na jej podpisanie, zatem miał świadomość znaczenia postanowień tej umowy oraz konsekwencji jej niewykonania.

Powódka zaprzeczyła, by w domu budowanym na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) miała zamieszkać wraz z pozwanym. Pozwany zaoferował jedynie, iż zajmie się realizacją projektu na budowę tego domu. Taka konstatacja jest potwierdzona treścią umowy przedwstępnej z dnia 21 listopada 2012 roku. Nie znajduje bowiem logicznego uzasadnienia twierdzenie pozwanego, jakoby miał on zgodzić się na podpisanie tej umowy tylko dlatego, by powódka czuła się „bezpiecznie”. W umowie została określona finalna cena nieruchomości, jaką pozwany chciał otrzymać, obejmująca nie tylko własność nieruchomości, ale także budowany na niej dom, zatem gdyby faktycznie celem pozwanego było wspólne zamieszkanie z powódką nie doszłoby do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, a co najwyżej do pokwitowania przez niego odbioru określonej sumy pieniężnej od powódki. Logiczną konsekwencją takiego stanu rzeczy był fakt, że powódka ingerowała w sposób realizacji inwestycji przez zmiany rozkładu pomieszczeń, czy aranżacji wnętrz. Powódka zaprzeczyła jednak, by ingerowała w ustalanie granic działki.

Powódka zaprzeczyła także, by w chwili zawierania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości dysponowała odpisem księgi wieczystej nieruchomości oraz jej stanem prawnym. W umowie przedwstępnej znalazł się zapis, w którym pozwany oświadczył, że jest właścicielem działki budowlanej z rozpoczętą budową domu jednorodzinnego oraz, że nieruchomość nie jest obciążona prawami rzeczowymi, ani ograniczeniami. Nie można zatem dać wiary twierdzeniom pozwanego, zawartym w odpowiedzi na pozew, że w dacie podpisania przedmiotowej umowy powódka miała świadomość istnienia współwłasności tej nieruchomości. Pozwany podpisując tę umowę, nie tylko zatem poświadczył nieprawdę, ale przede wszystkim wprowadził powódkę w błąd oraz potwierdził fakt, iż powódka o istnieniu współwłasności nie wiedziała (w innym razie nie miałyby sensu umieszczenie w umowie takiej klauzuli). Podkreślenia wymaga, że nie tylko wada prawna nieruchomości była przyczyną odstąpienia od umowy, ale fakt, iż nie doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości z winy pozwanego.

W dniu 29 kwietnia 2013 roku powódka dowiedziała się o istnieniu współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na skutek odmowy udzielenia kredytu hipotecznego w celu sfinansowania jej zakupu (zaświadczenie z (...)). Z uwagi na fakt, iż w dniu 30 kwietnia 2013 roku upływał ostateczny termin ustalony przez strony na zawarcie umowy przyrzeczonej w powódka w tym dniu wystosowała do pozwanego pismo, w którym odstąpiła od umowy, wzywając pozwanego do zapłaty zadatku w podwójnej wysokości do dnia 15 maja 2013 roku, dając jednak pozwanemu możliwość wykonania tej umowy, jeśli ureguluje on stan prawny nieruchomości. Nie jest prawdziwe twierdzenie pozwanego, iż w wyniku otrzymania powyższego pisma skontaktował się z powódką. Ten fakt potwierdza dokument z dnia 16 maja 2013 roku, w którym powódka po raz kolejny dała wyraz woli kupna nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). Dopiero na spotkaniu u notariusza w dniu 27 maja 2013 roku powódka dowiedziała się o toczącym się postępowaniu o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Ta okoliczność nie ma jednak znaczenia o tyle, o ile pozwany nie miał woli sprzedaży nieruchomości powódce, skoro umieścił w gazecie - (...) z dnia 5 czerwca 2013 roku ogłoszenie o woli sprzedaży tej nieruchomości innej osobie.

Na zawinione przez pozwanego niewykonanie umowy przedwstępnej z powódką dowodzi także to, iż po umieszczeniu rzezonego ogłoszenia pozwany kontaktował się z hipotetycznymi kontrahentami, w tym z P. Z., zapewniając go o uregulowanym stanie prawnym nieruchomości oraz o woli sprzedaży tej nieruchomości. W tym stanie rzeczy, nie można uznać za wiarygodne twierdzenie pozwanego, o tym że nie została spełniona przesłanka w postaci uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej przez pozwanego oraz o tym, iż jest on wciąż zainteresowany jej zawarciem z powódką. Takie twierdzenia, zdaniem strony powodowej, są konsekwencją nieznaledzenia nowego kontrahenta oraz problemem w zakresie zniesienia współwłasności nieruchomości. Za zawinione uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej przez pozwanego należy także zakwalifikować zwłokę w staraniach pozwanego, co do uregulowania stanu prawnego tej nieruchomości, pozwalające na wykonanie umowy przedwstępnej. Pozwany nie powinien był czekać, aż do dnia 24 maja 2013 roku ze złożeniem wniosku o zniesienie współwłasności, skoro wiedział o tym, iż powódka działając w zaufaniu do niego nie wie, że współwłasność ta istnieje. Uchylaniem się od zawarcia umowy definitywnej może być już sama nieuzasadniona zwłoka zobowiązanego, także co do dokonania takich działań, które pozwalają na zawarcie tej umowy. Działania tych w usprawiedliwionym czasie pozwany nie przedsięwziął. Zatem uzasadnione było ostateczne potwierdzenie skuteczności skorzystania z prawa odstąpienia od umowy przedwstępnej pismem z dnia 12 czerwca 2013 roku przez powódkę i w świetle tych okoliczności żądanie zwrotu zadatku w podwójnej wysokości z uwagi na spełnienie przesłanki z art. 394 § 1 k.c. w postaci niewykonania umowy przedwstępnej przez pozwanego.

W zakresie relacji art. 390 § 1 k.c. do art. 394 k.c., do której odnosi się pozwany, strona powodowa opowiada się za tym poglądem doktryny i judykatury, zgodnie z którym w razie zastrzeżenia zadatku w umowie, w tym umowie przedwstępnej oraz niewykonania jej przez jedną ze stron uprawniony ma prawo wyboru podstawy prawnej dochodzenia swoich roszczeń. Zatem powódka nie musi dowodzić wysokości szkody, którą poniosła przez to, że pozwany nie wykonał umowy przedwstępnej, a wystarczające jest powołanie się na treść umowy, w której strony zgodnie oświadczyły, iż pieniądze otrzymane przez pozwanego stanowią zadatek. Takie stwierdzenie prowadzi do wniosku, iż wysokość ustalonego w umowie zadatku została określona przez strony na kwotę 80.000,00 złotych, a nie tak jak twierdzi pozwany jedynie na kwotę 38.000,00 złotych. Z aneksu do umowy z dnia 5 kwietnia 2013 roku wynika wprost, że kwota wpłacana od początku 2013 roku była dalszym zadatkiem oraz, że „Sprzedający oświadcza, że sumarycznie na poczet kupna nieruchomości - zadatku, otrzymał kwotę 80.000,00 złotych”.

Powódka podniosła, że za przyjęciem za zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. wręczonej pozwanemu kwoty 80.000,00 złotych przemawia zasada swobody umów. W niniejszej sprawie powódka wręczała pozwanemu określone sumy pieniężne po zawarciu umowy przyrzeczonej, ale strony w aneksie do tej umowy zastrzegły, iż przekazanie tych kwot będzie wywoływało skutki zadatku. W orzecznictwie przyjęto, że „Z samego sformułowania art. 394 § 1 k.c. wynika jednak wyraźnie, że przepis ten ma charakter dyspozytywny. Nie jest więc wykluczone, na co zwraca się uwagę w doktrynie, aby strony ustaliły w umowie, że kwota mająca stanowić zadatek zostanie przekazana kontrahentowi w uzgodnionym terminie, już po zawarciu umowy w ten sposób, iż zostanie wpłacona na jego konto. Gdyby wykluczyć taką możliwość to, szczególnie przy zadatku stanowiącym znaczną wartość, strony narażone byłyby na dodatkowe utrudnienia związane z bezpieczeństwem takiej transakcji. (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 lutego 2008 r. I CSK 328/07, Legalis).

Powódka zakwestionowała także stwierdzenie pozwanego, iż z uwagi na treść umowy przedwstępnej zawartej między stronami tj. zastrzeżenia, iż terminem do którego ma zostać zawarta umowa przyrzeczona jest nie dzień 30 kwietnia 2013 roku, a zgodnie z jej treścią dzień 30 kwietnia 2012 roku zachodzi wątpliwość co do jej ważności.

W ocenie strony powodowej, oczywista omyłka pisarska uczyniona w oznaczeniu roku daty, do której ma być zawarta umowa przyrzeczona nie ma znaczenia dla wykładni treści tej umowy, ani tym bardziej dla jej ważności. W okolicznościach tej sprawy jest bowiem ewidentne, że strony nie mogły ustalić wykonania umowy przedwstępnej z datą wcześniejszą od jej zawarcia (w dniu 21 listopada 2012 roku) (pismo procesowe powódki k. 81-85 akt).

Na rozprawie w dniu 11 lutego 2014r. poprzedzającej wyrokowanie strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie (stanowiska stron w protokole rozprawy k. 168v akt, czas 02:36:02).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Zabudowana nieruchomość, w tym działka (...) położona w Ł. przy ul. (...) stanowiła w 2012r. i nadal stanowi przedmiot współwłasności pozwanego R. G. w 7/12 części, jego mamy S. G. w 4/12 części i jego brata M. G. w 1/12 części. Nieruchomość jest objęta księgą wieczystą nr (...) - (dowód: zeznania pozwanego zeznania pozwanego k. 186, czas 01:30:05, wypis z kw k. 37-41 akt).

Pozwany w dniu **26 listopada 2012r.** uzyskał decyzję administracyjną zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na rozbiórkę wiaty i części budynku gospodarczego oraz budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wszystkimi instalacjami na działce (...) położonej przy ul. (...) w Ł. (dowód: decyzja nr DAR-UA-III. (...).2012 k. 57-58).

Wiosną 2012r. pozwany rozpoczął na działce z własnych środków budowę domu. Działkę wraz domem pozwany budował w celu sprzedaży. Pozwany sprzedał zabytkowe samochody i z tego miał pieniądze na budowę domu (dowód: zeznania świadka G. C. k. 100 czas 00:30:00, zeznania świadka S. T. k. 100v, czas k. 01:01:00).

Pozwany poznał powódkę we wrześniu 2007r. Pozwany po tragicznej śmierci syna i córki załamał się, miał depresję i potrzebował pomocy psychiatry. Trafił wtedy na leczenie do powódki, która wykonuje zawód psychiatry. Po zakończeniu leczenia strony zaczęły utrzymywać kontakty towarzyskie. Pozwany był u powódki na urodzinach syna J., a powódka była u pozwanego wraz z innymi osobami na imprezie sylwestrowej 2012r./2013r. Zdarzało się, że pozwany zajmował się na prośbę powódki synem powódki J., który jest dzieckiem niepełnosprawnym. Pozwany był z wizytą u rodziny powódki w P.. Powódka poznała też mamę pozwanego. Mama pozwanego pozytywnie wyrażała się o powódce. Pozwany naprawiał samochód powódki, samochód jej ojca. Ojciec powódki przyjeżdżał na budowę nowego domu przy ul. (...), ale był sceptycznie był do tej inwestycji nastawiony. Nie chciał, by jego córka zawierała umowy z pozwanym (dowód: zeznania świadka G. C. k.99v- 100 czas 00:24:44, 00:28:23, 00:38:06, 00:40:37, 00:47:41, zeznania świadka S. T. k. 100v, czas k. 01:01:00, zeznania świadka E. M. k. 166v ,czas 00:07:24, zeznania powódki k. 167, czas 00:26:04, 01:16:20).

Z czasem znajomość stron przerodziła się w przyjaźń. Powódka darzyła pozwanego zaufaniem. Powódka nigdy nie była w związku partnerskim z pozwanym, nie planowała z nim przyszłości i wspólnego zamieszkiwania z nim (dowód: zeznania powódki k. 167, czas 00:26:04, 01:16:20, zeznania świadka E. S. (1) k. 139v akt, czas 00:08:23, zeznania świadka R. M. k. 139v akt, czas 00:26:19, zeznania świadka E. M. k. 166v , czas 00:07:24).

W marcu 2012r. powódka wraz ze swoim kolegą R. M., który jest murarzem pojechała na ul. (...), by obejrzeć dom budowany przez pozwanego, ponieważ pozwany mówił, że ma ten dom do sprzedania. Budynek miał postawione ściany, nie było tynków tradycyjnych, tylko kartongipsy. Był dach, wstawione okna. Na spotkaniu był też kolega pozwanego, S. K., który wykonywał ścianki. R. M. doradzał powódce, by żądała obniżenia ceny. Działka miała mieć 620m². Były białe słupki ogrodzeniowe, ale działka miała nieregularny kształt. Powódka nie była obecna wtedy, gdy był geodeta (dowód: zeznania świadka R. M. k. 139v akt, czas 00:26:19, czas 00:46:48).

Wtedy na spotkaniu nie było mowy o rozkładzie i przeznaczeniu pomieszczeń (dowód: zeznania świadka R. M. k. 140 akt, czas 00:46:48).

Pozwany widząc, że powódka przyjechała w towarzystwie kolegi R. M., zapytał ja, ilu kochanków jeszcze mu będzie przywozić, a powódka na to, że tylu, ile będzie chciała (dowód: zeznania świadka R. M. k. 139v akt, czas 00:43:40, czas 00:46:48).

W późniejszym okresie powódka mówiła koledze R. M., że zamiast 630m², działka ma mieć 550m² (dowód: zeznania świadka R. M. k. 140 akt, czas 00:46:48).

Jesienią 2012r. powódka zaczęła przyjeżdżać na budowę nowego domu. Pozwany mówił wtedy koledze G. C., że jest w bliskich relacjach z powódką (dowód: zeznania świadka G. C. k.99v- 100 czas 00:24:44).

Powódka postanowiła, że kupi od pozwanego działkę gruntu zabudowaną domem mieszkalnym ze względu na ładną okolice i ciszę. Przedtem jednak pozwany musiał skończyć budowę domu i powódka miała to finansować. Pozwany miał kontynuować budowę dla powódki, a po jej zakończeniu sprzedać powódce zabudowany grunt. Powódka wiedziała, że pozwany budował inne domy i ma doświadczenie w tym zakresie (dowód: zeznania powódki k. 167, czas 00:26:04, 01:16:20, zeznania świadka R. M. k. 139v akt, czas 00:26:19, zeznania świadka S. K. k. 140v , czas 01:00:37).

Dla kolegi pozwanego M. N., pozwany był właścicielem nieruchomości, a nie współwłaścicielem, gdyż brat pozwanego miał za mały udział w gruncie. Pozwany mówił koledze, że kłóci się z bratem o parę metrów (dowód: zeznania świadka M. N. k. 141 , czas 01:15:10).

Pozwany zapewniał powódkę w listopadzie 2012r., że cała nieruchomość należy do niego. Obiecał, że jak powódka zdecyduje się na zakup gruntu z domem, to strony spiszą umowę przedwstępną. Powierzchnia gruntu miała mieć 620m². Na gruncie były zaznaczone granice, były wbite kołki. Powódka przed zawarciem umowy przedwstępnej widziała jedynie plan architektoniczny budynku, który miał mieć 128m² powierzchni. Pozwany nie okazał jej wypisu z księgi wieczystej, a powódka nie żądała tego dokumentu, wierzyła zapewnieniom pozwanego, że jest właścicielem całej nieruchomości. Powódka nie obsługuje Internetu, sama nie potrafiłaby znaleźć dostępu do elektronicznej księgi wieczystej i sprawdzić stan prawny nieruchomości. Powódka miała zapłacić pozwanemu 200zł za m² gruntu i 2000zł za m² powierzchni budynku. Nie było mowy o wyższych kwotach. Pozwany informował powódkę, że ma inne osoby chętne kupić tę nieruchomość i proponował zawarcie umowy przedwstępnej (dowód: zeznania powódki k. 167, czas 00:26:04-01:00:27, 01:16:20).

W dniu 20 listopada 2012r. pomiędzy powódką jako kupującą a pozwanym jako sprzedającym została zawarta w zwykłej formie pisemnej „przedwstępna umowa sprzedaży” (dowód: umowa sprzedaży k. 12 akt).

Pozwany jako sprzedający oświadczył, że jest właścicielem działki budowlanej z rozpoczętą budową domu jednorodzinnego w Ł. przy ul. (...) oraz, że w/w nieruchomość nie jest obciążona prawami rzeczowymi, ani ograniczeniami. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy kupna -sprzedaży nieruchomości opisanej w umowie **do dnia 20 kwietnia 2013r.**, przy czym przy przepisywaniu umowy pozwany popełnił błąd i wpisał do 30 kwietnia 2012r. Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 380.000zł. Strony wpisały do umowy, że tytułem zadatku strona kupująca wpłaciła sprzedającemu 38.000zł. Obie strony podpisały umowę (dowód: przedwstępna umowa sprzedaży k. 12 akt, zeznania powódki k. 167, czas 00:26:04-01:00:27, zeznania pozwanego k. 186, czas 01:30:05).

Umowę przedwstępną spisywał pozwany i on ustalił kwotę zadatku na 10% od kwoty 380.000zł. Pieniądze powódka przekazała 2-3 dni po spisaniu umowy, gdyż musiała zlikwidować lokatę. Te pieniądze pozwany traktował jako zadatek, bowiem rozróżniał czym jest zadatek, a czym zaliczka. Z tych pieniędzy pozwany kontynuował prace budowlane (dowód: zeznania powódki k. 167, czas 00:26:04-01:00:27, zeznania pozwanego k. 186, czas 01:30:05, 02:10:02).

Pozwany pokazywał koledze G. C. umowę przedwstępną na kwotę 38.000zł, mówił że budowę ma skończyć do 30 kwietnia 2013r. , gdyż powódka będzie kupować ten dom (dowód: zeznania świadka G. C. k. 100, czas 00:30:00; 00:33:36).

Pozwany kolejnemu koledze S. T. mówił, że buduje dom dla powódki (dowód: zeznania świadka S. T. k. 100v, czas k. 01:01:00).

Pod koniec 2012r. skończyły się pozwanemu pieniądze i pytał powódkę, czy będzie w stanie pomóc finansowo w budowie domu. Strony wtedy umówiły się na kwotę 80.000zł. Powódka sukcesywnie przekazywała pieniądze na prace

budowlane, co znalazło wyraz w aneksie do umowy. Pieniądze były przekazywane do dnia 5 kwietnia 2013r. (dowód: zeznania powódki k. 167, czas 00:26:04-01:00:27, zeznania pozwanego k. 186, czas 01:30:05).

W 2012r. instalacje elektryczne w budynku wykonywał R. S.. Pozwany nie zawarł z nim formalnie umowy. Do tej pory jest mu winien za wykonane prace 6000zł. Były zmiany instalacji elektrycznych na parterze budynku (dowód: zeznania świadka R. S. k. 100v akt, czas 00:50:07).

W styczniu 2013r. strony rozmawiały na temat zmian w układzie ścianek działowych. Ścianki stawiał S. K.. Rozkład pomieszczeń został zmieniony w styczniu 2013r. Na dole miał być gabinet dla powódki (dowód: zeznania świadka R. S. k. 100v akt czas 00:50:07, 00:50:32, zeznania świadka S. K. k. 140v , czas 01:00:37, zeznania powódki k. 168 , czas 01:16:20, zeznania pozwanego k. 186, czas 01:30:05).

S. K. z zawodu jest murarzem, przyjaźnił się z pozwanym i na jego prośbę wykonywał prace murarskie w nowo budowanym domu. Od pozwanego dowiedział się, że dom jest budowany dla powódki (dowód: zeznania świadka S. K. k. 140v , czas 01:00:37).

Na prośbę powódki jej znajomy S. H. z zawodu architekt przyjechał na budowę, zapoznał się z projektem domu i zaproponował zmianę położenia ścian na parterze, wyburzenie ścian już istniejących i zaprojektował ściany na piętrze. Nastąpiła zmiana lokalizacji kuchni, chociaż ostatecznie wróciła na poprzednie miejsce. Był proponowany demontaż ścianki przy schodach. Był projektowany gabinet dla powódki, zmiany schodów, tak był syn powódki, który jest niepełnosprawny, swobodnie mógł się poruszać. Powódka mówiła, że buduje dom dla siebie i swojego syna. S. H. w zmianach uwzględniał zamieszkanie dwóch osób. Nie były przewidziane pomieszczenia dla pozwanego (dowód: zeznania świadka S. H. k. 101, czas 01:09:29, 01:14:57, zeznania świadka S. K. k. 140v , czas 01:00:37, zeznania świadka M. N. k. 141 , czas 01:15:10, zeznania świadka E. M. k. 166v, czas 00:07:24, 00:14:43, zeznania powódki k. 168 , czas 01:16:20, zeznania pozwanego k. 186, czas 01:30:05).

S. H. ustalił, że teren nie był geodezyjnie podzielony na działki, ale nie zajmował się stanem prawnym nieruchomości, miał się zająć tylko wnętrzami. Na budowie był dwa razy. Pozwany doradzał w tym czasie powódce przy budowie domu, w takiej roli występował (dowód: zeznania świadka S. H. k. 101, czas 01:09:29, 01:14:57, zeznania powódki k. 168, czas 01:16:20).

S. H. pytał pozwanego, jaki będzie podział działek. Pozwany mówił, że istnieje możliwość przesunięcia granic działki, był dom był ładnie wyeksponowany (dowód: zeznania świadka S. H. k. 101, czas 01:14:57, 01:17:52, zeznania powódki k. 168 , czas 01:16:20).

Za prace robotnikom płacił pozwany, ale budowę w tym okresie finansowała powódka. Płaciła pozwanemu ratami, notowała sobie przekazywane kwoty (dowód: zeznania świadka R. S. k. 100v akt, czas 00:56:51, zeznania świadka S. T. k. 100v, czas k. 01:01:00, zeznania świadka S. H. k. 101, czas 01:14:57, zeznania świadka R. M. k. 139v akt, czas 00:26:19, zeznania świadka M. N. k. 141 , czas 01:15:10, zeznania świadka E. M. k. 166v ,czas 00:07:24, zeznania powódki k. 167, czas 00:26:04-01:00:27).

Prace przy instalacjach elektrycznych zostały zakończone do 30 kwietnia 2013r. Dom na tę datę był otynkowany, ściany były wymalowane, położone były wszystkie instalacje. Dom był gotowy do zamieszkania (dowód: zeznania świadka R. S. k. 100v akt, czas 00:56:51).

Na datę 5 kwietnia 2013r. nie było w domu grzejników, pieca, wykończonego tarasu, drzwi, poszycia dachowego. Pozwany oświadczył, że resztę prac powódka ma wykonać sama. Poinformował ja też, że działka ma mieć 550m² (dowód: zeznania powódki k. 167, czas 00:26:04-01:00:27).

W dniu 5 kwietnia 2013r. strony zawarły aneks do umowy kupna sprzedaży, w którym pozwany jako sprzedający oświadczył, że kupująca od początku 2013r. wpłaciła pieniądze ponad kwotę 38.000zł jako dalszy zadek na kupno nieruchomości. Na dzień dzisiejszy ta kwota to sumarycznie 80.000zł. Cenę nieruchomości strony ustaliły na kwotę

380.000zł, a kwoty wpłacone, to: 10 stycznia 2013r. 5000zł, 15 stycznia 2013r. 5000zł, 17 stycznia 2013r. 5000zł, 22 stycznia 2013r. 2000zł, 26 stycznia 2013r. 2000zł, 1 lutego 2013r. 4000zł, 9 lutego 2013r. 1000zł, 18 lutego 2013r. 2000zł, 20 lutego 2013r. 2000zł, 27 lutego 2013r. 2000zł, 3 marca 2013r. 1000zł, 4 marca 2013r. 1000zł, 14 marca 2013r. 2000zł, 18 marca 2013r. 2000zł, 20 marca 2013r. 1000zł, 21 marca 2013r. 2000zł, 28 marca 2013r. 2000zł, 3 kwietnia 2013r. 1000zł. Sprzedający oświadczył, że sumarycznie na poczet kupna nieruchomości- zadatku otrzymał kwotę 80.000zł. Obie strony podpisały aneks (dowód: aneks k. 14 akt).

Pieniądze potwierdzone aneksem ponad kwotę 38.000zł przekazaną tytułem zadatku, były dawane na poczet kosztów robót budowlanych i zaliczane przez pozwanego na poczet ceny. Miała to być zaliczka (dowód: zeznania pozwanego k. 186, czas, 02:10:02).

Powódka chciała zawrzeć umowę przyrzeczoną w dniu 30 kwietnia 2013r. i dlatego też rozpoczęła starania o uzyskanie kredytu hipotecznego (dowód: zeznania powódki k. 167, czas 01:00:27).

W dniu 21 marca 2013r. powódka był na spotkaniu w (...)w Ł., by omówić załatwienie kredytu i dowiedzieć się, jakie dokumenty ma złożyć razem z wnioskiem. Powódka miała wtedy ze sobą umowę przedwstępną kupna-sprzedaży nieruchomości. Powódka miała zdolność kredytową i było możliwe, by uzyskała kredyt w ciągu dwóch tygodni. Na pierwszym spotkaniu powódka nie miała numeru księgi wieczystej nieruchomości, ani wypisu z księgi wieczystej, czy też wypisu z rejestru gruntu (dowód: zeznania świadka T. S.k. 101v, czas 01:23:02, 01:37:01, zeznania powódki k. 167, czas 01:00:27).

W dniu 8 kwietnia 2013r. powódka dostarczyła do (...)w Ł.odpis z księgi wieczystej i inne potrzebne dokumenty. Wypis z księgi wieczystej załatwił jej ojciec.

Powódka nie wiedziała w dacie zawarcia umowy przedwstępnej, jaki jest rzeczywisty stan prawny nieruchomości, gdyż nie miała wypisu z księgi wieczystej. Gdyby miała taki wypis, to umowa przedwstępna miałaby inną treść i powódka powinna też ją zawrzeć ze współwłaścicieli (dowód: zeznania świadka T. S. k. 101, czas 01:23:02, zeznania powódki k. 167, czas 01:00:27).

W praktyce bankowej wielokrotnie zdarza się, że potencjalni nabywcy nie do końca orientują się w sytuacji prawnej nieruchomości, którą chcą nabyć od współwłaścicieli, czy też od właściciela (dowód: zeznania świadka T. S. k. 101, czas 01:23:02).

W dniu **8 kwietnia 2013r.** powódka uzyskała wiedzę, jaki jest rzeczywisty stan prawny nieruchomości i że jest ona przedmiotem współwłasności. W tym dniu powódka pojechała do pozwanego z pretensjami. Pozwany obiecał, że odda jej 80.000zł, ale tego nie zrobił (dowód: powódki k. 167, czas 01:00:27).

Na etapie wykańczania domu była rozmowa pozwanego z powódką w domu pozwanego na temat zniesienia współwłasności nieruchomości z uwagi na to, że współwłaścicielem jest także brat i mama pozwanego (dowód: zeznania świadka S. K. k. 140v , czas 01:08:04).

Powódka wiedziała już wtedy, że działka też należy do brata pozwanego, rozmawiała z pozwanym o wycięciu drzew i rozbiórce zadaszeń (dowód: zeznania świadka M. N. k. 141 , czas 01:19:30).

W dniu 29 kwietnia 2013r. powódka dowiedziała się, że nie może uzyskać kredytu, gdyż nie zniesiono współwłasności nieruchomości, a kredytu nie udzielają na zakup udziału w zabudowanej nieruchomości typu dom jednorodzinny, ponieważ ciężko nawet przy zabezpieczeniu na udziale zbyć taki udział w toku ewentualnej egzekucji (dowód: zeznania świadka T. S. k. 101, czas 01:23:02, 01:43:46, zeznania powódki k. 167, czas 01:00:27).

W dniu 29 kwietnia 2013 roku powódka uzyskała oficjalne oświadczenie z (...), że nie uzyska kredytu na zakup nieruchomości z powodu nieuregulowanego jej stanu prawnego (dowód: zaświadczenie z (...)k. 42 akt).

Powódka mówiła S. H., że nie może wziąć kredytu z powodu nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości (dowód: zeznania świadka S. H. k. 101, czas 01:13: 51).

Ostatecznie **w dniu 30 kwietnia 2013r.** strony nie spotkały się u notariusza i nie był przygotowany żaden akt notarialny w tej dacie (dowód: okoliczność bezsporna).

W związku z tym, że w kwietniu 2013r. powódka dowiedziała się o istnieniu współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) i odmowie udzielenia kredytu hipotecznego w celu sfinansowania jej zakupu, to w dniu 30 kwietnia 2013r. powódka skierowała do pozwanego pismo rozwiązujące umowę przedwstępną sprzedaży działki budowlanej z rozpoczętą budową domu jednorodzinnego w L. przy ulicy (...) (dowód: pismo powódki k. 16 akt).

Powódka wypowiedziała wyżej wymienioną umowę na skutek okoliczności zawinionych przez sprzedającego, a mianowicie z uwagi na okoliczności, które opisała w piśmie w sposób następujący:

1. stan prawny wyżej wymienionej nieruchomości jest nieuregulowany: nie dokonano podziału/rozdziału działki - stąd brak udokumentowania tego w księdze wieczystej. R. G. oświadczył, że jest właścicielem wyżej wymienionej działki, choć w rzeczywistości współwłaścicielami działki jest w sumie trzech. Pomiędzy tymi osobami jest spór, toczy się przed sądem i nie wiadomo, kiedy ta sprawa się zakończy.
2. stan prawny wyżej wymienionej działki nie jest uregulowany, a bank odmówił kupującej przyznania kredytu hipotecznego.
3. nieruchomość wyżej wymieniona o stanie prawnym nieuregulowanym nie może być sprzedana, jeśli toczy się postępowanie sądowe.

Powódka wyznaczyła termin na zwrot zadatku, jaki otrzymał sprzedający w całej kwocie do dnia 15 maja 2013 roku, informując że w przeciwnym wypadku roszczenie swoje skieruje do Sądu, oczekując zwrotu zadatku w podwójnej kwocie.

Powódka w piśmie wskazała, że w razie zmiany stanowiska sprzedającego - uregulowania stanu prawnego wyżej wymienionej nieruchomości możliwe jest porozumienie co do przedłużenia terminu zawarcia umowy sprzedaży, to jest do czasu zakończeniu postępowania sądowego między współwłaścicielami wyżej wymienionej nieruchomości. W przypadku braku odpowiedzi na to pismo powódka miała uznać umowę sprzedaży za rozwiązaną z powodu okoliczności zawinionych przez sprzedającego (dowód: pismo powódki do pozwanego z dnia 30 kwietnia 2013r. k. 16 akt, dowody doręczenia k. 17,18 akt).

Późną **wiosną 2013r.** (kwiecień, maj) rodzice powódki przyszli do kancelarii notarialnej notariusz E. S. (2). Notariusz znała rodziców powódki od lat 80- tych, gdyż mama powódki jest emerytowanym radcą prawnym. Mama powódki nie mówi, nie zawsze też rozumie co się do niej mówi. Gdy powódka miała 23 lata, jej mama zachorowała, miała krwaka mózgu, przestała wykonywać zawód radcy prawnego (dowód: zeznania świadka E. S. (1) k. 139v akt, czas 00:08:23, zeznania powódki k. 168, czas 01:16:20).

Rodzice powódki przyszli do notariusza, gdyż obawiali się, że córka zawarła niekorzystną dla siebie umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości i zainwestowała niekorzystnie pieniądze. Zdarza się, że nie każdy prawnik potrafi odczytać zapisy w elektronicznej księdze wieczystej, gdyż są one zawile

(dowód: zeznania świadka E. S. (1) k. 139v akt, czas 00:08:23).

Rodzice powódki w czasie wizyty w kancelarii notarialnej byli już w podeszłym wieku. Mama powódki nie wykonywała już zawodu radcy prawnego.

Notariusz skonfrontowała oświadczenie pozwanego z umowy przedwstępnej, że jest z właścicielem działki z wpisami w księdze wieczystej i okazało się, że pozwany podał nieprawdę, gdyż był tylko współwłaścicielem nieruchomości.

Notariusz doradzała, by porozumieć się z pozwanym i ustalić, co ma być przedmiotem sprzedaży i na jakich warunkach. Zaproponowała spotkanie z pozwanym (dowód: zeznania świadka E. S. (1) k. 139v akt, czas 00:08:23).

Później w dniu **6 maja 2013r.** „przedwstępna umowa sprzedaży” i aneks do niej zostały potwierdzone notarialnie w kancelarii notarialnej notariusz E. S. (2) (dowód: poświadczenie zgodności k. 13, 15 akt, zeznania świadka E. S. (1) k. 139v akt, czas 00:08:23).

W dniu 16 maja 2013r. powódka wyznaczyła pozwanemu termin spotkania na dzień 27 maja 2013r. na godz. 15,30 w kancelarii notarialnej w Ł. przy Al. (...) celem załatwienia formalności związanych z umową przedwstepną, zawartą w dniu 20 listopada 2012r., dotyczącą sprzedaży działki budowlanej z rozpoczętą budową domu jednorodzinnego w Ł. przy ulicy (...) (dowód: pismo powódki do pozwanego z dnia 16 maja 2013r. k. 20 akt, zeznania powódki k. 167, czas 01:07:57).

W dniu 24 maja 2013r. pozwany złożył w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) - działka (...) o powierzchni 1370m². (dowód: kopia wniosku k. 60 akt).

W dniu 27 maja 2013r. w kancelarii (...) stawili się powódka i pozwany, byli już skonfliktowani. Strony w obecności notariusza zaczęły ustalać, jak ma wyglądać umowa. Pozwany nadal podtrzymywał, że jest właścicielem nieruchomości i że jest gotowy zawrzeć umowę, ale żądał kolejnego zadatku w kwocie 50.000zł ponad zapłacone już 80.000zł. Było to niekorzystne rozwiązanie, bowiem powódka miałaby przekazać pozwanemu 130.000zł, a trudno byłoby określić, kiedy miałyby nastąpić zawarcie umowy przyrzeczonej. Pozwany na spotkaniu okazał wniosek o zniesienie współwłasności, który złożył w Sądzie w dniu 24 maja 2013r. Z treści wniosku nie wynikało, by załącznik do wniosku stanowiły opis i mapa z planem podziału nieruchomości. Powódka odmówiła zapłaty dodatkowo 50.000zł, ponadto minął już termin zawarcia umowy przyrzeczonej, stąd też strony nie osiągnęły porozumienia. Pozwany nie chciał też obniżenia ceny transakcyjnej nieruchomości, co proponowała powódka z uwagi na trudny do przewidzenia termin zawarcia umowy przyrzeczonej, uzależniony od zakończenia sprawy sądowej o zniesienie współwłasności.

Pozwany na spotkaniu nadal podtrzymywał wolę zawarcia umowy przyrzeczonej, ale obiektywnie nie było ku temu żadnych warunków, ani dokumentów. Pozwany proponował, że sprzeda powódce „udział ze swego udziału” i nadal będzie współwłaścicielem nieruchomości. Była też koncepcja, że później powódka będzie mogła wybudować się na całej działce, gdyż pozwany jest właścicielem tej działki (dowód: zeznania świadka E. S. (1) k. 139v akt, czas 00:08:23, zeznania powódki k. 167, czas 01:07:57, zeznania pozwanego k. 168 czas 01:42:51).

Pozwany cały czas był przekonany, że jest właścicielem działki, może ją sprzedać, mimo że uzyskał już wiedzę, że musi uprzednio złożyć wniosek o zniesieni współwłasności nieruchomości.

Powódka mówiła notariuszowi, że chce na działce wybudować dom dla siebie i syna, nie było mowy, by pozwany z nimi mieszkał.

(dowód: zeznania świadka E. S. (1) k. 139v akt, czas 00:08:23, , zeznania powódki k. 167, czas 01:07:57, zeznania pozwanego k. 168 czas 01:42:51).

Ostatecznie powódka była nawet gotowa przesunąć termin zawarcia umowy przyrzeczonej do stycznia 2014r., ale nie było żadnych konkretów ze strony pozwanego, a ponadto pozwany nie chciał obniżyć ceny nieruchomości (dowód: zeznania powódki k. 167v, czas 01:07:53).

Pozwany w kancelarii notarialnej poinformował, że będzie chciał sprzedać nieruchomość i dać ogłoszenie prasowe (zeznania pozwanego k. 168 czas 01:30:05).

Notariusz spotkała się z pozwanym w kancelarii tylko raz, w dniu 27 maja 2013r. (dowód: zeznania świadka E. S. (1) k. 139v akt, czas 00:15:53).

W dniu 5 czerwca 2013 roku pozwany zamieścił w gazecie - (...) ogłoszenie prasowe o sprzedaży nieruchomości, która miała być przedmiotem świadczenia przyrzeczonej umowy sprzedaży między stronami. Pozwany wskazał, że dom jest nowy, wolnostojący o powierzchni 128m², a działka ma 600m². Cena została określona na poziomie 280.000zł (dowód: ogłoszenie prasowe 23 akt, zeznania powódki k. 167, czas 01:07:53).

W dniu 12 czerwca 2013 roku powódka za pośrednictwem swoich pełnomocników wystosowała do pozwanego pismo, w którym podtrzymała swoje oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży. Zażądała zwrotu w terminie 7 dni zadatku w podwójnej wysokości tj. 160.000zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia niniejszego pisma - z uwagi na niewykonanie przez pozwanego przedmiotowej umowy. Powódka wskazała, że zapłaciła pozwanemu kwotę 80.000zł tytułem zadatku, a mimo to przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości nie została z winy pozwanego zawarta (dowód: pismo powódki do pozwanego z dnia 12 czerwca 2013 r. k. 21-22, dowód doręczenia pisma z nieczytelną datą k. 21 akt).

Pozwana poinformowała znajomego P. Z. **w lipcu 2013r.**, że jest ogłoszenie prasowe o sprzedaży domu, który chciała kupić od pozwanego. P. Z. oglądał dom, rozmawiał z pozwanym, nie zapoznawał się z dokumentami dotyczącymi stanu prawnego nieruchomości. Pozwany twierdził, że jest właścicielem działki i chciał sprzedać zabudowaną nieruchomość za kwotę 280.000zł (dowód: zeznania świadka P. Z. k. 140v akt, czas 00:55:42, 00:58:10).

W czerwcu i lipcu 2013r. mama pozwanego była w złym stanie psychicznym i toczyła się sprawa o jej ubezwłasnowolnienie z wniosku pozwanego. Opinia psychiatryczna nie dała podstaw do orzeczenia niepoczytalności mamy pozwanego i postępowanie zostało umorzone (dowód: zeznania pozwanego k. 168v akt, czas 02:19:40).

W dniu 5 grudnia 2013r. powódka nabyła mieszkanie w starym budownictwie, nie było jej stać na apartament. Powódka znalazła ofertę mieszkania w ostatniej chwili, nie zadatkowała wcześniej kwot, nie planowała wcześniej nabycia. Sytuacja się zmieniła z uwagi na niedojście do skutku umowy przyrzeczonej (dowód: zeznania świadka E. S. (1) k. 139v akt, czas 00:17:22, zeznania powódki k. 167, czas 01:16:20).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy należy podnieść, że:

1. Nie są wiarygodne zeznania pozwanego, że powódka i pozwany pozostawali w związku partnerskim. Nie jest bowiem przedmiotem sporu, że strony nigdy nie zamieszkiwały razem, nie wyjeżdżały razem na wakacje, weekendy, nie miały wspólnych pieniędzy, nie spędzały razem świąt, nie padały żadne słowa o zaręczynach, czy ślubie, nie wspominając o tym, że powódka była w związku małżeńskim, gdy strony nawiązały towarzyską znajomość. Sam pozwany przyznał, że na urodzinach syna powódki J., był jej męż. Okoliczności ustalone w tej sprawie świadczą wyraźnie, że strony były w bliskich, przyjacielskich relacjach, darzyły się zaufaniem, a częstotliwość kontaktów była duża od momentu, gdy powódka chciała nabyć nieruchomość od pozwanego. To od połowy 2012r. powódka bywała często na nieruchomości pozwanego, strony w towarzystwie innych osób spędziły Sylwestra 2012/2013r. i sam pozwany nawet nie twierdził, mimo że znał powódkę od kilku lat, że spędzał z nią Sylwestra w poprzednich latach. Nie można negować, że pozwany pomagał powódce w różnych, życiowych sprawach, w tym w naprawie samochodu, przypilnowaniu syna, podwiezieniu samochodem itp., a strony po pewnym czasie witały się także pocałunkiem w policzek, czasami przytulały się-raczej po przyjacielsku- a po Sylwestrze położyły się na jednej wersalce, ale żaden ze świadków nie twierdził, że widział, jak strony całują się, chodzą za rękę, czy też, że powódka zostaje u pozwanego na noc. Gdyby strony były w związku partnerskim, to zapewne nie doszłoby do zawarcia umowy przedwstępnej i to przynajmniej o takiej treści, a co najwyżej wtedy pozwany mógłby zobowiązać się przy wspólnej z powódką budowie, że przeniesie na nią 1/2 udziału w zabudowanej nieruchomości, nie zaś że sprzeda jej zabudowaną działkę. Dla zabezpieczenia interesów powódki wystarczyłaby także umowa pożyczki przy przekazywaniu kwot pozwanemu na budowę domu. Sam pozwany przyznał, że powódka wielokrotnie ingerowała w aranżację pomieszczeń, podejmowała w tym zakresie samodzielnie decyzje, co również podważa wersję pozwanego o wspólnym budowaniu domu dla stron. Gdyby strony wspólnie budowały dom, to zapewne wspólnie podejmowałyby decyzję, a pozwany nie pozwoliłby na zbędne, dodatkowe wydatki związane

choćby z wyburzeniem ścian uprzednio postawionych. Sam te zmiany nazywał zresztą „wydziwieniami” powódki. Zeznania świadka S. H., których przecież pozwany nie kwestionował, wyraźnie wskazują, że w planie domu nie było przewidzianych pomieszczeń dla pozwanego. Pozwany nie kwestionował zeznań swojego kolegi G. C., któremu pokazywał umowę przedwstępną na kwotę 38.000zł i mówił, że powódka będzie kupować ten dom, ani też zeznań kolejnego kolegi S. T., przy którym również mówił, że buduje dom dla powódki. Zeznania świadka S. K.-kolegi pozwanego również potwierdzają wersję powódki, że dom był budowany dla niej. Tej oceny nie może zmienić jedno żartobliwe stwierdzenie powódki, które przytoczył świadek S. K., że powódka na budowie w obecności pozwanego stwierdziła kiedyś, żartując, że „ta sypialnia w przyszłości może być dla nas”. Świadek nigdy nie słyszał wspólnych uzgodnień stron co do ich zamieszkiwania w domu, podziału pomieszczeń, bądź wspólnych dla nich pomieszczeń i ich urzędzenia.

Zeznania wskazanych świadków, zeznania powódki, zeznania świadka E. S. (1), zeznania świadka R. M. oraz treść umowy przedwstępnej, w tym projekt wnętrza domu wyraźnie wskazują, że dom był budowany dla powódki, na ostatnim etapie zgodnie z jej wskazówkami, miała go nabyć od pozwanego, co tym samym podważa twierdzenia pozwanego o wspólnym budowaniu domu, wspólnym w nim zamieszkiwaniu w przyszłości oraz o partnerskim związku stron.

Za niewiarygodne, w świetle powyższych okoliczności, Sąd uznał zeznania świadka E. M., w tej części, w której twierdziła, że słyszała plany, że powódka ma zamieszkać z pozwanym. Sama zresztą świadek sobie przeczyła, twierdząc w innym miejscu zeznań, że strony były w przyjaźni i strony nie są parą.

Zeznania świadka R. S., znajomego pozwanego, iż pozwany mówił, że budował dom z Panią K. i że mają razem zamieszkać, są w świetle zeznań powódki oraz zeznań świadków: G. C., S. T., R. M., S. K., E. S. (1), S. H. oraz z uwagi na treść umowy przedwstępnej - niewiarygodne. Świadek nie posiadał przy tym żadnej wiedzy na temat umów między stronami, rozliczeń finansowych, przyczyn dla których powódka nie zamieszkała z pozwanym, co powoduje, iż relacje świadka z pozwanym można określić jako incydentalne, a wiedzę na temat sytuacji między stronami za niepełną. Podobna ocena odnosi się do zeznań świadka M. N., złożonych na użytek tej sprawy co do charakteru znajomości stron. Świadek M. N. twierdząc, że była powódka bywała u pozwanego dość późno, przytulali się i byli blisko, wysnuł wniosek o charakterze tej znajomości. Twierdził, że strony planowały ten dom wykończyć razem, chociaż sam pozwany nie kwestionował, że w kwietniu 2013r. zakończył prace w stanie developerskim i resztę prac powódka miała wykonać sama, i nie było mowy już w kwietniu 2013r. po ujawnieniu faktu, że pozwany jest współwłaścicielem działki o dobrych relacjach między stronami. Nigdy wcześniej zresztą razem nie wykańczali domu, bowiem o przeróbkach, zmianach w aranżacji decydowała powódka i przekazywała na ten cel pieniądze. Świadek nic nie potrafił powiedzieć, na temat relacji finansowych między stronami, zawieranych umów, tego, kiedy były rozmowy na temat wspólnego zamieszkiwania i wykańczania domu itp. Nie można negować zeznań świadka, że powódka ostatecznie dowiedziała się o istnieniu współwłasności nieruchomości i były na ten temat rozmowy między stronami, bowiem świadek nie potrafił powiedzieć, kiedy to było. Zatem, równie dobrze swoją wiedzę mógł odnosić do początku kwietnia 2013r. i dalszych okresów.

Mając na uwadze treść zeznań świadka- notariusz E. S. (1) i treść zeznań samego pozwanego oraz różne jego koncepcje co do przedmiotu sprzedaży - raz cała działka, raz udział, lub udział z udziału w zależności ile zapłaciłaby powódka- nie można ostatecznie wykluczyć, że padały z ust pozwanego słowa przytoczone przez świadka S. T., iż pozwany mówił, że „sprzeda dom pozwanej, a jak nie, to razem zamieszkają”. Choć słowa te są obiektywnie nielogiczne, to obrazują nastawienie pozwanego do kluczowych kwestii i różne jego koncepcje, które zaczęły się pojawiać, gdy miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z uwagi na poczynione ustalenia faktyczne co do charakteru znajomości stron i wykluczenia związku partnerskiego, zarzuty pozwanego do powódki o przyjazd na budowę z kolejnym kochankiem świadczą wręcz o opatrzynym rozumieniu przyjaźni powódki i chęci przypisania jej większej wagi uczuciowej, niż w rzeczywistości miało to miejsce. Zresztą treść zeznań pozwanego, który zaczął opisywać prywatne życie powódki, zarzucając jej posiadanie kolejnych

kochanków, zażywanie narkotyków, nieetyczne działania jako lekarza świadczą wręcz o zawiedzionych nadziejach i oczekiwaniach pozwanego co do znajomości z powódką.

Pozwany zatem żadnym środkiem dowodowym nie wykazał zasadności swoich twierdzeń, że właśnie ze względu na uczucie jakim darzyły się strony, pozwany rozpoczął budowę domu i w chwili zawierania umowy przedwstępnej strony pozostawały więc od dawna w związku partnerskim, a celem stron było wspólne zamieszkanie w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości, którego budowę rozpoczął pozwany.

Ubocznie jedynie można wskazać, że sam pozwany zeznał, że zanim powódka podjęła decyzję o zakupie działki z domem, były już fundamenty, ściany, a świadkowie pozwanego G. C., S. T. zeznawali, że pozwany rozpoczął budowę domu sam, z własnych środków w celu sprzedaży na wolnym rynku- zatem nie zaś z miłości do powódki.

2. za nielogiczne i nieoparte żadnymi dowodami należy uznać twierdzenie pozwanego, że zawarcie w/w. umowy nie miało dla niego znaczenia, albowiem strony miały mieszkać we wzniesionym domu wspólnie, a powódka nie miała de facto kupować w/w. nieruchomości.

Powódka zamierzała kupić nieruchomość, przekazywała na budowę domu pieniądze, co potwierdzają umowa przedwstępna i aneks do niej oraz ubiegała się o kredyt na zakup nieruchomości. Na spotkaniu u notariusza, a wcześniej w (...)była mowa o kupnie nieruchomości. Być może to „nieprzywiązywanie” pozwanego znaczenia do umowy przedwstępnej i do jej treści, co obiektywnie jest nie do przyjęcia przy zaciąganiu zobowiązań, zrodziło dla powódki (brak uzyskania kredytu, brak możliwości nabycia nieruchomości), a i w konsekwencji dla pozwanego (toczący się proces) negatywne konsekwencje. Powódka poważnie traktowała swoje zobowiązania i zamierzała się z nich wywiązać w przeciwieństwie do pozwanego.

3. Brak jest w sprawie jakiegokolwiek dowodu, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło- tak jak twierdzi pozwany- z przyczyn leżących wyłącznie po stronie powódki. Pozwany twierdził, że „powódka cały czas zmieniała zdanie odnośnie przebiegu granic działek, co przesunęło w czasie datę zawarcia umowy..... Powódka trzykrotnie dokonywała zmiany granic działki, która miała zostać wydzielona z całości nieruchomości i przeznaczona wyłącznie dla niej i pozwanego. Powódka po raz ostatni zmieniła koncepcję w tym zakresie około marca 2013 roku. W związku ze zmianą koncepcji dotyczącej granic działek pozwany musiał zlecić zaprojektowanie nowego zjazdu do posesji.”

Pozwany żadnym środkiem dowodowym nie wykazał, by powódka wytyczała granice działki, zmieniała granice, rozmawiała z geodetą. Pozwany nie zawnioskował do przesłuchania w charakterze świadka geodety, który miał przygotować podział działek, oznaczyć granice, a decyzje powódki doprowadzały do zmian w tym zakresie. Nawet do wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości w maju 2013r., nie mówiąc o ewentualnie wcześniejszych wnioskach, pozwany nie dołączył opisu i mapy nieruchomości, projektu jej podziału, co już samo w sobie przeczy twierdzeniom o wcześniejszym oznaczaniu i geodezyjnym wydzieleniu działki. To pozwany wprowadzał w błąd potencjalnych nabywców, wbijając słupki graniczne, co sugerowało oznaczenie granic i wydzielenie działki, a to w sytuacji, gdy nie było na gruncie podziału quod usum, nie było zniesienia współwłasności nieruchomości, a pozwany nie osiągnął porozumienia z innymi współwłaścicielami co do sposobu zniesienia współwłasności. Powódka w marcu 2012r. oglądając dom, zastała już wbite słupki graniczne, co wynika z zeznań R. M.. Wbicie słupków granicznych mogło też sugerować, że pozwany z całej nieruchomości, będącej jego własnością, może wydzielić dowolny teren. S. H. zainteresował się nieregularnymi granicami działki, a nie stanem prawnym nieruchomości. Taki kontekst miały rozmowy pozwanego z S. H., gdy była mowa o wyeksponowaniu działki, wycięciu drzew. Pozwany przecież sam deklarował, że to zrobi i nie mówił, że musi konsultować się z bratem, czy z mamą, by uzyskać ich zgodę. Te osoby nigdy nie uczestniczyły w tych rozmowach, nie podejmowały takich decyzji. Nie można pominąć, że kwestia granic działki dla pozwanego była rzeczą płynną, gdyż raz oferował powódce grunt o powierzchni 630 m2 (umowa przedwstępna), potem 550m2, a w ogłoszeniu prasowym jest 600m2. W zamieszczeniu i formułowaniu treści ogłoszenia prasowego co do powierzchni działki nie można przecież zarzucić powódce żadnego udziału.

4. Nie można uznać za wiarygodne twierdzeń pozwanego, że „nigdy nie wprowadzał powódki w błąd co do stanu prawnego nieruchomości, a powódka od samego początku doskonale wiedziała, iż pozwany jest współwłaścicielem

przedmiotowej nieruchomości, zaś pozostałymi współwłaścicielami jest jego matka i brat. Świadczy o tym choćby fakt, iż przed sporządzeniem umowy przedwstępnej powódka dysponowała odpisem z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.”.

Zeznania pozwanego, że jeszcze w 2009 lub 2010r., a więc na dwa lata przed zawarciem umowy przyrzeczonej, przedłożył powódce odpis z księgi wieczystej, a w dacie zawarcia umowy przyrzeczonej nie zdążył tego zrobić, nie mogą się ostać w świetle logiki i doświadczenia życiowego. Powódka powzięła zamiar nabycia nieruchomości po wakacjach 2012r., więc nie było podstaw, by wcześniej interesować się stanem prawnym nieruchomości. Pozwany nie potrafił nawet powiedzieć, po co już w tych latach miałby okazywać te dokumenty. Nie jest przedmiotem sporu, że w dacie zawierania umowy przedwstępnej pozwany nie okazał powódce żadnych dokumentów potwierdzających jego prawo do nieruchomości, bowiem powódka na to nie należała, a strony darzyły się zaufaniem. Nawet gdyby pozwany w poprzednich latach wspominał powódce o współwłasności nieruchomości, to nie znaczy to, że taki stan nadal istniał na datę zawierania umowy przedwstępnej. Powódka uwierzyła zapewnieniom pozwanego w dacie zawierania umowy przedwstępnej i w tej dacie, co wynika z samej treści umowy, pozwany zobowiązywał się do przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości, nie zaś udziału w zabudowanej nieruchomości, nie ujawnił w umowie faktu istnienia współwłasności i nie deklarował w umowie, iż uprzednio dokona zniesienia współwłasności nieruchomości, a następnie własność wydzielonej działki przenieść na powódkę. Pozwany, jak wynika z treści umowy przedwstępnej, z zeznań świadka M. N., z zeznań świadka E. S. (1), z zeznań świadka P. Z., z treści ogłoszenia prasowego, a nawet z treści wniosku o zniesienie współwłasności i z zeznań samego pozwanego złożonych w charakterze strony procesu, traktował siebie jako właściciela nieruchomości - działki (...), być może będąc w błędnym przeświadczeniu, że wielkość jego udziałów przesądza już o tym prawie. W czasie zeznań pozwany twierdził, że jest właścicielem 700m² gruntu.

Wystarczy też wskazać, że mimo braku zniesienia współwłasności nieruchomości, pozwany przed notariuszem nadal mówił o sobie jako właścicielu działki, a ogłoszenie prasowe i rozmowa z P. Z. również potwierdzają, że nadal pozwany w takiej roli występuje. Nie można negować, że sytuacja co do uprawnień pozwanego względem nieruchomości jasna była dla powódki dopiero na początku kwietnia 2013r. Wtedy powódka niejednokrotnie mogła rozmawiać zarówno z samym pozwanym, jak i jego matką na temat zniesienia współwłasności. O tym, że powódka dopiero na początku kwietnia 2013r. uzyskała odpis z księgi wieczystej świadczą obiektywne i przekonujące zeznania świadka E. S. (1) i zeznania świadka T. S., który w (...) miał załatwić kredyt dla powódki. Są to osoby postronne, nie związane znajomością ze żadną ze stron. Osoby te ze względu na swoje doświadczenie zawodowe wskazywały, że potencjalni nabywcy nie orientują się w sytuacji prawnej nieruchomości, nie potrafią odczytywać ksiąg wieczystych i zachowanie powódki nie jest jakimś ewenementem.

5. Pozwany podniósł, iż niewątpliwym wpływem na niezawarcie umowy przyrzeczonej miał fakt, iż w trakcie rozbudowy budynku powódka poznała innego mężczyznę, z którym postanowiła się związać i w dniu 2 maja 2013 roku powódka wyprowadziła się do nowego partnera, zabierając wszystkie swoje rzeczy. Ponadto, zakupiła mieszkanie i z tych powodów całkowicie utraciła zainteresowanie nabyciem przedmiotowej nieruchomości, zaś jej rzekomy brak wiedzy na temat stanu prawnego nieruchomości stanowił pretekst do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

W ocenie Sądu, poznanie innego mężczyzny- co ostatecznie jest tylko nieudowodnioną sugestią pozwanego- nie mogło być powodem niezawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż powódka nie była w związku partnerskim z pozwanym, pozwany nawet nie twierdził, że w jakichś okolicznościach doszło do zerwania przez powódkę tego związku i zapewne nic nie stałoby na przeszkodzie, by powódka z partnerem życiowym zamieszkała w nowym domu, który miała nabyć. Zapewne nabycie mieszkania przez powódkę w starym budownictwie i to w grudniu 2013r., a więc kilka miesięcy po 30 kwietnia 2013r. nie mogło być powodem wypowiedzenia umowy przedwstępnej.

6. Nie może być przedmiotem sporu, że do dnia 30 kwietnia 2013r. pozwany nie mógł przenieść na powódkę własności działki, ponieważ nie doszło do zniesienia współwłasności nieruchomości. W tym dniu nie było żadnej możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwany nie przedłożył żadnych, wcześniejszych wniosków o zniesienie współwłasności, niż z datą 24 maja 2013r., a więc należało przyjąć, że dopiero w tej dacie rozpoczął starania o zniesienie współwłasności. Sam nawet nie twierdził, że jeszcze wcześniej dysponował projektem geodezyjnym podziału

nieruchomości na działki i próbował zgodnie znieść współwłasność z mamą i bratem w formie umowy notarialnej, ani też, że było w tym celu jakieś umówione spotkanie u notariusza. Powódka przedłużyła pozwanemu termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 27 maja 2013r. (spotkanie u notariusza), ale nawet i w tym dniu zawarcie umowy przyrzeczonej nie było możliwe, bowiem nadal istniała współwłasność nieruchomości, a trudno przyjąć, by powódka za kwotę 380.000zł miała nabyć od pozwanego udział 7/12 części w zabudowanej nieruchomości i stać się współwłaścicielem z mamą i bratem pozwanego. Zresztą pozwana przez to zaangażowana byłaby w miejsce pozwanego w spór rodzinny o zniesienie współwłasności na drodze sądowej. Umowa stron dotyczyła nabycia zabudowanej nieruchomości, a nie udziału w niej. Notariusz proponował pozwanemu skonstruowanie umowy tak, by termin umowy przyrzeczonej ustalić po zniesieniu współwłasności, ale za obniżenie ceny transakcji w związku z niemożliwością o dokładnego ustalenia tego terminu. Pozwany na to się nie godził, a i powódka nie chciała nadal zadatkować pieniędzy. W tej sytuacji powódka w czerwcu 2013r. wypowiedziała umowę przedwstępną, co było, w ocenie Sądu, w pełni uzasadnione.

Należy również zaznaczyć, że zbyt dużą wagę pozwany przywiązuje do wiedzy powódki co do stanu prawnego nieruchomości, bowiem nawet gdyby hipotetycznie założyć, że przed zawarciem umowy przedwstępnej powódka wiedziała, że nieruchomość jest przedmiotem współwłasności, to sam pozwany zobowiązał się do sprzedaży działki, a nie udziału w niej, sam zaciągnął takie zobowiązanie, a nadto mógł negocjować inny, dłuższy termin zawarcia umowy przyrzeczonej oraz wcześniej podjąć działania zmierzające do zniesienia współwłasności. Pozwany takich negocjacji i działań nie podjął. Znamienne jest, że to powódka wyznaczała dodatkowe terminy zawarcia umowy przyrzeczonej, a pozwany nawet w tej kwestii nie skierował do powódki żadnego pisma z prośbą o przedłużenie tego terminu. Na spotkaniu w dniu 27 maja 2013r. u notariusza, tak jak zeznawała świadek E. S. (2), pozwany nie przedłożył żadnych dokumentów dających podstawę do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zresztą wystarczy przytoczyć zeznania pozwanego, by wyrobić sobie pogląd o rozumieniu przez pozwanego treści jego zobowiązań „...jestem właścicielem 700m²,...miałem z powódką zostać współwłaścicielem nieruchomości,... jeśli bym otrzymał całe 380.000zł miałem przenieść cały swój udział, jeśli 80.000zł to udział proporcjonalny do tej kwoty.”

Odnosząc się do toku postępowania w tej sprawie należy wskazać, że w dniu 28 października 2013r. pełnomocnik pozwanego ustanowiony w dniu 23 października 2013r. wniósł o odroczenie rozprawy wyznaczonej na dzień 29 października 2013r. Pełnomocnik wskazał na kolizję terminu z terminem wyznaczonym w innej sprawie (k. wnioski o odroczenie rozprawy k. 96 akt). Na rozprawie w dniu 29 października 2013r. Sąd powyższy wniosek oddalił, bowiem pełnomocnictwem zostało udzielone z prawem substytucji, a pełnomocnik w ogóle nie wskazał, że wyznaczenie substytutu było z jakiś przyczyn niemożliwe.

Ponadto, w ocenie Sądu, w przypadku wielości spraw prowadzonych przez danego adwokata należy tak zorganizować pracę kancelarii, by było możliwe prowadzenie rozpraw, bez konieczności odraczania posiedzeń (postanowienie k. 99 akt).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się częściowo zasadne.

Zawarta przez strony umowa przedwstępna uregulowana w art. 389-390 k.c. jest umową zobowiązującą, w której świadczenie polega na złożeniu oświadczenia woli o zawarciu oznaczonej umowy przyrzeczonej (docelowej, definitywnej), jak również dalszych czynności niezbędnych do zawarcia takiej umowy. Dla ważności zawarcia umowy przedwstępnej nie jest istotny wymóg dopełnienia formy umowy przyrzeczonej, co jednak wpływa na dopuszczalność żądania zawarcia umowy przyrzeczonej (art 390 § 2 k.c.).

W umowie przedwstępnej dopuszczalne jest zawarowanie dodatkowych zastrzeżeń umownych, takich jak warunek, zadatek, czy umowne prawo odstąpienia (por. np. wyrok SN z dnia 10 października 2008 r., sygn.akt II CSK 215/08, OSNC Zbiór Dodatkowy rok 2009, nr 1, poz. 28; wyrok SN z dnia 1 kwietnia 2011 r., sygn.akt III CSK 229/10, OSNC Zbiór Dodatkowy rok 2012, nr A, poz. 23; wyrok SN z dnia 14 grudnia 2011 r., sygn.akt I CSK 149/11, Legalis).

Strony mogą zastrzec w umowie przedwstępnej także warunek zawieszający, od ziszczenia się którego uzależniają zawarcie umowy przyrzeczonej, np. od zapłaty określonej kwoty tytułem zaliczki, wydania oznaczonej rzeczy.

Przepisem regulującym instytucję zadatku jest art. 394 k.c. Zgodnie z art. 394 § 1 k.c. 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. W myśl natomiast art. 394 § 2 k.c. w razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi.

Zadatek, jako dodatkowe zastrzeżenie umowne spełniać może różne funkcje - może stanowić potwierdzenie zawarcia umowy, zabezpieczenie jej wykonania, jak i funkcję zaliczki. Stąd w praktyce rozróżnienie, czy dane postanowienie umowy ma charakter zadatku, czy zaliczki bywa utrudnione (por. M. Tenenbaum: Instytucje zadatku i zaliczki - cechy wspólne, różnice i kryteria rozróżnienia, artykuł opublikowany w Rejencie z 2008 r., z. 9, s. 136-137).

W rozpoznawanej sprawie, strony w umowie przedwstępnej z dnia 20 listopada 2012r. jednoznacznie - zastrzegły zadatek w kwocie 38.000 złotych. Pozwany sam pisał umowę przedwstępną, rozumiał czym jest zadatek, a czym zaliczka na poczet ceny, co zresztą sam przyznał w czasie zeznań, czyniąc zrozumiałym wywód na ten temat. Przyznał również, że przepisując umowę pomylił się w dacie i zamiast 30 kwietnia 2013r., wpisał 30 kwietnia 2012r. Intencje stron i oświadczenia były zgodne co do terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i charakteru tej kwoty (art. 65 k.c., art. 389-390 k.c., art. 394 k.c.). Wobec jednoznacznego brzmienia umowy nie ma wątpliwości, że uiszczenie tej kwoty miało nastąpić tytułem zadatku i odmienna interpretacja byłaby sprzeczna z oczywistym rezultatem językowej wykładni postanowień umowy.

Brak ścisłej koincydencji czasowej dania zadatku z zawarciem umowy nie może wpływać na charakter prawny i skutki zastrzeżenia zadatku. Zadatek może być przecież uiszczony np. w ramach transakcji bezgotówkowej, może też nastąpić przed złożeniem ostatecznego oświadczenia woli, prowadzącego do uznania umowy za zawartą lub po złożeniu takiego oświadczenia. W orzecznictwie podnosi się, że funkcję zadatku może spełniać także uiszczenie określonej sumy kontrahentowi po zawarciu umowy - tak jak w niniejszej sprawie (2-3 dni po zawarciu umowy). Czas wręczenia kontrahentowi kwoty, która - zgodnie z porozumieniem stron - ma stanowić zadatek, nie ma znaczenia decydującego dla samej konstrukcji zadatku (wyrok SN z dnia 9 grudnia 2011 r., sygn.akt III CSK 115/11, Legalis). Uprawnione jest wobec tego funkcjonalne rozumienie sformułowania „przy zawarciu umowy” użytego w art. 394 § 1 k.c. i przyjęcie, że zadatek może być wpłacony także po zawarciu umowy.

Natomiast inaczej rzecz się przedstawia co do kolejnych kwot objętych aneksem z dnia 5 kwietnia 2013r. Kwoty te były dawane okresowo, ratami, w obiektywnie niewielkich wysokościach z przeznaczeniem na pokrycie robót budowlanych, a następnie zaliczenie tych kwot na poczet ceny. Taka była intencja stron-pozwanego przy pobieraniu tych kwot i powódki przy ich uiszczaniu, co zresztą wynika z zeznań pozwanego, który nie traktował tych sum jako kolejne zadatki, a i w początkowej fazie zeznań powódka mówiła o zaliczkach. Świadczenia te od początku miały charakter zaliczek. Przy zawieraniu aneksu do umowy przedwstępnej strony zsumowały te kwoty i nawiązując do brzmienia umowy przedwstępnej wpisały tę całą sumę na poczet zadatku, choć jak wynika z zeznań pozwanego nie było to jego intencją. Zresztą na to wskazuje zdanie rozpoczynające się od stwierdzenia „...sprzedający oświadczył, że sumarycznie na poczet kupna nieruchomości- zadatku”, co sugeruje na niejednoznaczny charakter tej kwoty, bowiem zaliczka na poczet ceny, nie jest zadatkiem. Mając na uwadze zeznania stron analizowane w kontekście art. 65 § 2 k.c. nie można uznać, że zastrzeżenie w aneksie do umowy kwoty 42.000zł, ponad 38.000zł nadało faktycznie zaliczce charakter zadatku. Nie było to intencją -zgodną wolą obu stron.

W ocenie Sądu, 42.000zł przekazane przez powódkę pozwanemu było zaliczką na poczet ceny nieruchomości.

W sprawie znajduje zatem zastosowanie art. 394 k.c., a przede wszystkim § 1 tego przepisu. Konsekwencją tego jest konieczność dokonania oceny, czy i kiedy doszło do niewykonania umowy i kiedy aktualizuje się możliwość strony

odstąpienia od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu. Na gruncie umowy przedwstępnej przyjmuje się, że uprawnienie do odstąpienia od niej powstaje np. w razie zwłoki strony zobowiązanej z umowy przedwstępnej do zawarcia umowy przyrzeczonej (por. M. Tenenbaum, Instytucja zadatku w polskim prawie cywilnym, Wolters Kluwer 2008, str. 322 i n.; por. wyrok SN z dnia 14 grudnia 1999 r., sygn. akt II CKN 624/98, OSNC rok 2000, nr 6, poz. 120). Analogicznie należy to odnieść do sytuacji, gdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dochodzi z uwagi na brak realizacji określonych przesłanek i warunków, które w zasadzie mogą przybrać formę warunku w rozumieniu art. 89 k.c., w tym warunku zawieszającego. Nie można wykluczyć, że warunkiem wykonania umowy (zawarcia umowy przyrzeczonej) będzie przygotowanie kompletu odpowiednich dokumentów, choć niekiedy uzależnione jest to od decyzji osób trzecich (uprawnionych organów), a nawet od inicjatywy drugiej strony umowy (np. złożenie wniosku o pozwolenie na budowę, dokonanie odbioru prac, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie).

Okolicznością bezsporną jest to, że pozwany do dnia, w którym miała być zawarta umowa przyrzeczona, tj. do 30 kwietnia 2013r., ani w terminie do dnia 27 maja 2013r., ani nawet do daty wyrokowania w tej sprawie- 17 lutego 2014r. nie zniósł współwłasności nieruchomości, nie dostarczył do kancelarii notarialnej dokumentów potrzebnych do zawarcia umowy o treści wskazanej w umowie przedwstępnej. Strony w dniu 27 maja 2013r. nie zmieniły zgodnie warunków umowy przedwstępnej co do terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, ani też warunków - co do przedmiotu i ceny transakcji w umowie przyrzeczonej. Pozwany do 30 kwietnia 2013r. z własnej winy - z powodu własnych zaniedbań nie złożył skutecznie wniosku o zniesienie współwłasności, tak by chociaż sprawa w sądzie zawisła przed 30 kwietnia 2013r. Wniosek o zniesienie współwłasności został złożony z datą 24 maja 2013r., a w dniu 27 maja 2013r. również nie można było nawet ocenić, czy został skutecznie złożony (np. czy został opłacony, uzupełniono braki formalne, czy nie zostanie zwrócony). Pozwany nie zadbał o to, by w umowie przedwstępnej zawrzeć warunek, od którego miało zależeć zawarcie umowy przyrzeczonej- uzyskanie orzeczenia o zniesieniu współwłasności- zatem nie może się bronić zarzutem, że warunek ten nie został spełniony (art. 89 k.c.). W tym kontekście brak orzeczenia o zniesieniu współwłasności prowadził do niewykonania umowy przyrzeczonej przez jedną ze stron w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. Pozwany doprowadził ostatecznie do tego, że powódka skutecznie odstąpiła od umowy przedwstępnej, a umowa przyrzeczona nie została zawarta. **W dniu 12 czerwca 2013** roku powódka za pośrednictwem swoich pełnomocników wystosowała do pozwanego pismo, w którym podtrzymała swoje oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży. Zażądała zwrotu w terminie 7 dni zadatku w podwójnej wysokości tj. 160.000zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia niniejszego pisma - z uwagi na niewykonanie przez pozwanego przedmiotowej umowy.

Niewykonanie umowy przedwstępnej obciąża pozwanego, a powódka w sposób uprawniony mogła złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Zgodnie więc z art. 394 § 1 k.c. zaktualizowało się prawo żądania od pozwanego sumy równej dwukrotności danego zadatku. Należy podkreślić, że w sprawie nie miało miejsca rozwiązanie umowy przez strony, a tylko jednostronne odstąpienie od niej przez powódkę. W związku z tym, w sprawie nie znajdował zastosowania art. 394 § 3 k.c., zgodnie z którym w razie rozwiązania umowy obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. Zatem należy przyjąć, że powódce zależny jest zwrot zadatku w wysokości 76.000zł (38.000zł x2).

Kwota 42.000zł będąca zaliczką podlega zwrotowi na podstawie art. 410 § 2 k.c. Co do zasady bowiem, gdy nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne. Nie zostaje, bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 KC.; wyrok SN z dnia 25 marca 2004 r., sygn. akt II CK 116/03).

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki łącznie kwotę 118.000zł.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c., mając na uwadze, że wprawdzie dołączono do pisma z dnia 12 czerwca 2013r. dowód nadania na pocście, ale kopia tego dowodu jest nieczytelna co do daty faktycznego doręczenia tego pisma pozwanemu. Stąd też odsetki zasądzono od dnia 2 lipca 2013r. (data wniesienia pozwu).

W pozostałej części Sąd oddalił powództwo jako nieudowodnione, także w zakresie wcześniejszego biegu odsetek ustawowych.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd.2 k.p.c.- stosunkowy rozdział. Powódka wygrała proces w 73,75%. Koszty po stronie powódki to 7417zł (3600zł zastępstwo procesowe, opłata od pełnomocnictwa 17zł, opłata od pozwu 2000zł, koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu zabezpieczającym 1800zł), koszty pozwanego to 5447zł (3600zł zastępstwo procesowe, opłata od pełnomocnictwa 17zł, koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu zabezpieczającym 1800zł, opłata od zażalenia 30zł), razem koszty po obu stronach to 12.864zł- z tego 73,75%, to kwota 9519,36zł. Skoro pozwany uiścił tylko 5447zł, to różnicę powinien zwrócić powódce - 4.072,36 zł (9519,36-5447zł).