

Sygn. akt I C 722/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del. Zygmunt Drożdziejko

Protokolant: Karolina Lipka

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. H.**

przeciwko **M. N.**

o zapłatę

**I. zasądza od pozwanej M. N. na rzecz powódki A. H. kwotę 180 000 zł (sto osiemdziesiąt tysięcy złotych) z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 19 września 2006r. do dnia 31 grudnia 2015r., a od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty w wysokości ustawowej za opóźnienie;**

**II. w pozostałej części powództwo oddala;**

**III. zasądza od pozwanej M. N. na rzecz powódki A. H. kwotę 500 zł (pięćset złotych) tytułem kosztów procesu;**

**IV. nakazuje ściągnąć od pozwanej M. N. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 8 500 zł (osiem tysięcy pięćset złotych) tytułem kosztów sądowych.**

**Sygn. akt I C 722/13**

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 30 czerwca 2016 r.

**Powódka A. H. wystąpiła przeciwko M. N. z pozwem o zapłatę kwoty 180 000 zł wraz z odsetkami liczonymi od 1.04.2005r.**

Na uzasadnienie żądania podniesiono, że strony zawarły „wstępną umowę kupna-sprzedaży” na mocy której powódka zapłaciła pozwanej 180 000 zł zadatku na poczet ceny zakupu nieruchomości położonej w D. przy ul. (...). Strony miały zawrzeć umowę do dnia 31.03.2005r. Do umowy sprzedaży nieruchomości nie doszło, ponieważ pozwana uchylała się od jej zawarcia. Mimo wezwania do zawarcia umowy lub zwrotu pieniędzy pozwana ani nie zawarła umowy ani nie zwróciła pieniędzy.

**Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.**

W uzasadnieniu podniosła, że nie otrzymała żadnych pieniędzy. Umowę podpisała wskutek bezprawnej groźby. Podniesiono również, że roszczenie jest przedawnione.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

D. C. i pozwana M. N. w dniu 10.11.1999r. zawarli umowę sprzedaży nieruchomości położonej w D., a oznaczoną jako działka nr (...), a wpisanej do KW (...) (obecny numer KW (...)). Wyrokiem z dnia 4.01.2012r. Sąd Okręgowy uznał tą umowę za nieważną. Sąd ustalił wówczas, że D. C. i M. N. w okresie zawierania umowy wspólnie zamieszkiwali, spędzali razem wolny czas, pozostając w nieformalnym, bliskim związku do końca 2000r. Pozwana M. N. nigdy nie zapłaciła za przedmiotową nieruchomość. Cena została ustalona na kwotę 210 000 zł, ale Urząd Skarbowy zakwestionował tą cenę. Przesłanką działania D. C. była okoliczność, że miał kłopoty finansowe i chciał usunąć nieruchomość spod ewentualnej egzekucji. Liczył na to, że po jakimś czasie pozwana z powrotem przeniesie na niego nieruchomość. Pozwana godziła się na to. W przedmiotowej nieruchomości zamieszkał D. C., ale nie płacił najmu. Po jakimś czasie D. C. podjął próbę odzyskania nieruchomości, ale M. N. żądała za to dodatkowych gratyfikacji pieniężnych. D. C. przestał płacić za media i na tym tle doszło sporów pomiędzy D. C. a M. N.. Wyrokiem z dnia 29.01.2013r. Sąd Apelacyjny w Krakowie oddalił apelację M. N.. Postanowieniem z dnia 3.07.2013r. Sąd Najwyższy odrzucił kasację.

Dowód: akta Sądu Okręgowego w Krakowie o sygnaturze akt I C 1602/09

Toczyło się również postępowanie przeciwko M. N. o uznanie umowy z dnia 10.11.1999r. za bezskuteczną w stosunku do małoletnich dzieci D. C. tj. Ł. C. i O. C.. Wyrokiem z dnia 22.03.2005r. Sąd Rejonowy w Olkuszu uznał w/w umowę za bezskuteczną. W sprawie nie została skutecznie wniesiona apelacja.

Dowód: akta Sądu Rejonowego w Olkuszu o sygnaturze akt I C 1602/09

W późniejszym okresie w przedmiotowej nieruchomości zamieszkali D. C. i A. H., którzy pozostawali w nieformalnym związku.

dowód: zeznania powódki A. H. k.251-252

W dniu 23.10.2004r. powódka A. H. i pozwana M. N. zawarli umowę, którą nazwali „wstępna umowa kupna-sprzedaży”. Przedmiotem umowy sprzedaży miała być nieruchomość położona w D., a oznaczona jako działka nr (...), a wpisana do KW (...) (obecny numer KW (...)). Ustalono cenę 200 000 zł. Pozwana otrzymała zadatek w wysokości 180 000 zł. Reszta ceny miała być zapłacona w chwili podpisania aktu notarialnego. A. H. zobowiązała się zawrzeć ostateczną umowę do 31.03.2005r. pod rygorem „unieważnienia umowy”. Termin podpisania umowy miała wyznaczyć A. H.. D. C. nie był przy zawieraniu umowy.

Dowód: umowa k.6, wezwanie k.7, potwierdzenie odbioru k.8, zawiadomienie k.9, zeznania świadka D. C. k.210-212, zeznania powódki A. H. k.251-252

Pozwana odmówiła zawarcia umowy i nie zwróciła żadnej kwoty.

Dowód: okoliczność bezsporna,

Powódka A. H. pismem z dnia 27.08.2006r. wezwała pozwaną do podpisania umowy sprzedaży lub zwrotu zadatku. Wyzaczyła na to pozwanej termin 14 dni. Pismo to zostało doręczone pozwanej w dniu 4.09.2006r. Pismem z dnia 11.05.2009r. powódka oświadczyła pozwanej odstąpieniu od umowy i ponownie zażądała zwrotu zadatku. Pismem datowanym na dzień 17.10.2006r. pozwana złożyła oświadczenie uchyleniu się od skutków złożonego oświadczenia woli (skutków umowy) podnosząc, że oświadczenie zostało złożone dla pozorów pod wpływem gróźb D. C.. To oświadczenie było odpowiedzią na pismo powódki z dnia 11.05.2009r. Pismo powódki otrzymała 19.05.2009r.

Dowód: wezwanie k.7, potwierdzenie odbioru k.8, wezwanie k.10, potwierdzenie odbioru k.11, pismo wraz z dowodem doręczenia k.77-78

Wyrokiem z dnia 6.09.2013r. Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej uznał D. C. i A. H. winnych tego, że w okresie od 22.05.2009r. do 31.07.2009r. działając wspólnie i w porozumieniu usiłowali nakłonić G. K. do zastosowania bezprawnej groźby wobec M. N. w celu zmuszenia jej do podpisania weksli własnych, deklaracji wekslowych oraz przedwstępnej umowy zbycia przedmiotowej nieruchomości. Sąd Okręgowy w Katowicach zmienił wyrok Sądu Rejonowego w ten sposób, że uniewinnił A. H.. Wyrok w stosunku do D. C. został utrzymany w mocy.

Dowód: akta Sądu Rejonowego w Dąbrowie Górniczej o sygnaturze II K 450/09

Wyrokiem z dnia 27.09.2013r. Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej uznał D. C. winnym tego, że w okresie od grudnia 2004r. do lipca 2005r. działając w krótkich odstępach czasu groził M. N., a w okresie od lipca 2005r. do stycznia 2006r. ojcu M. N. – H. S.. Pozwana zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez D. C. złożyła 6 lipca 2009r. Sąd Okręgowy w Katowicach wyrokiem z dnia 10.01.2014r. uchylił wyrok Sądu Rejonowego i umorzył postępowanie. W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy przyznał, iż doszło do realizacji znamion typu czynu zabronionego, ale uznał iż czyn D. C. jest o znikomym stopniu społecznej szkodliwości. Sąd zwrócił uwagę, że pierwsza groźba miała paść w grudniu 2004r., ale zgłoszenie faktu popełnienia przestępstwa nastąpiło dopiero w lipcu 2006r. czyli 1,5 roku po pierwszym czynie. M. N. nie potrafiła tego racjonalnie wyjaśnić. Świadczy to o tym, że poziom obawy spełnienia groźby był minimalny. W sprawie doszło również do działania na szkodę H. S., który w ogóle nie zgłosił czynu do organów ścigania, a pojawił się on niejako „przy okazji”. Sąd zauważył, że w listopadzie i grudniu 2005r. M. N. spotkała się porę razy z D. C., podobnie H. S.. Sąd zauważył, że gdyby ktoś naprawdę obawiał się gróźb to nie spotykałby się z tą osobą, która mu grozi. Co więcej M. N. spotkała się z D. C. razem ze swoim dzieckiem, mimo iż groźby dotyczyła miała „postrzelenia nóg dziecku”. Na spotkania z D. C. często zawoził pozwaną jej mąż T. N., który jednak pozostawał w samochodzie, mimo iż wiedział o groźbach. W końcu sąd zauważył, że z zeznań jednego ze świadków wynikało, że w 2005r. pozwana i D. C. spotkali się ze sobą w sądzie, stali obok i uśmiechali się do siebie. Biorąc te wszystkie okoliczności pod uwagę sąd uznał, że poziom obawy M. N. był minimalny.

Dowód: akta Sądu Rejonowego w Dąbrowie Górniczej o sygnaturze II K 80/09

M. N. oraz T. W. w dniu 22.01.2009r. zawarli umowę przedwstępną na mocy której T. W. zapłacił pozwanej kwotę 550 000 zł. zaliczki. Cenę ustalono na kwotę 1 000 000 zł. Pozwana nie zawarła umowy i nie zwróciła pieniędzy.

Dowód: umowa k.119-121, zeznania świadka T. W. k.166

### **Ocena dowodów:**

Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonych w sprawie albowiem nikt nie kwestionował ich prawdziwości. Wprawdzie pozwana kwestionowała umowę z dnia 23.10.2004r, ale nie kwestionowała ona jej treści tzn. nie podnosiła, że została ona sfalszowana i nie kwestionowała ona swojego podpisu. Jej zarzut opierał się na twierdzeniu, że do podpisu została zmuszona bezprawną groźbą. Zatem samej treści umowy nie kwestionowała.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka T. W. albowiem są one spójne i logiczne.

Dokonując porównania i analizy zeznań z jednej strony powódki i świadka D. C., a z drugiej strony pozwanej i świadka T. N. - męża pozwanej, to należy wskazać, że obie wersje wydarzeń są logiczne. Hipotetycznie mogło być tak, że treść umowy odpowiada rzeczywistym zdarzeniom i rzeczywiście odzwierciedla wolę stron, a z drugiej strony mogło dojść do bezprawnej groźby, w szczególności ze strony D. C. – partnera powódki. Należy podkreślić, że D. C. został skazany za bezprawne groźby w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym w Dąbrowie Górniczej o sygnaturze II K 450/09. W sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym w Dąbrowie Górniczej o sygnaturze II K 80/09 D. C. wprawdzie nie został skazany, ale też nie został uniewinniony. Sąd umorzył postępowanie uznając, że doszło do realizacji znamion typu czynu zabronionego, ale uznał, że był znikomy stopień niebezpieczeństwa czynu.

Dokonując oceny wiarygodności zeznań powódki, świadka D. C., pozwanej i świadka T. N.. Należy wskazać, że do wszystkich tych osób można mieć poważne wątpliwości co do ich uczciwości i wiarygodności. Przede wszystkim należy wskazać, że D. C. i pozwana zawarły pozorną umowę, której celem było wyprowadzenia spod egzekucji nieruchomości. Zatem była to czynność, którą można potocznie nazwać „oszustwem”. Wszystkie problemy z nieruchomością wynikały właśnie z tej czynności. Z jednej strony D. C. chciał odzyskać nieruchomość, a drugiej strony pozwana chciała „wykorzystać” sytuację i zarobić na tym. Wprawdzie powódka i świadek T. N. (mąż pozwanej) nie byli w to bezpośrednio zaangażowani, ale na pewno wiedzieli o całej sytuacji.

Sąd uznał, że zeznania pozwanej i świadka T. N. są zdecydowanie mniej wiarygodne. Przed wszystkim należy wskazać, że wersja zdarzeń przedstawiona przez pozwaną i świadka T. N. była następująca: Wcześniej przed całym zdarzeniem powódka i D. C. grozili żonie, teściowej i córce (k. 124 v. wers 8). Groźby zaczęły się w 2003r. i pozwana miała się go bać (k.253 wers od góry 22-24). Kiedyś (przed zawarciem przedmiotowej umowy) była żona D. C. opowiadała jej, że kiedyś wynosiła z piwnicy zakrwawione ubrania po tym jak D. c.z kimś się rozliczał (k.253 v. wers 10-9 od dołu). Pozwana w dniu podpisania umowy przyjechała razem z mężem T. N.. Weszła sama, a mąż został w samochodzie. Siedziała tam przez dwie godziny. Po tym wyszła roztrzęsiona, mówiła, że podpisała umowę, mówiła że jej grozili. Zostało to zgłoszone na policję. (k.124 v., wers 3-9 od góry). Pozwana wskazywała, że oprócz męża przyjechał jeszcze jej ojciec drugim samochodem. Ojciec również został w samochodzie (k.253 v., wers 2-4 od góry). Pozwana tłumaczyła, dlaczego nie weszła razem z mężem w ten sposób, że ilekroć przychodziła z kimś to jej nie wpuszczano (k.253 v. wers 6-5 od dołu). Zabezpieczeniem pozwanej w dniu podpisania umowy był włączony telefon (k.253 v. wers 5-4 od dołu). Pozwana zeznała również, że знаła wcześniej D. C., nie byli parą, nie mieli intymnych kontaktów (k.253, wers 9-11 od góry).

Jeżeli połączymy zeznania świadka T. N. i pozwanej to są one niewiarygodne i nielogiczne. W 2003r. D. C. miał grozić powódce i jej rodzinie. Ona się go bardzo bała. Powódka i D. C. nie wpuszczali jej jak była z kimś. Mimo tych strasznych obaw przyjeżdża z mężem i ojcem pod miejsce zamieszkania D. C. i powódki wchodzi do nich sama, a mąż i ojciec zostają w samochodach i spokojnie czekają na powódkę, która spędza tam 2 h. Zabezpieczeniem pozwanej zaś miał być „włączony telefon”. Jest to kompletnie nielogiczne. Osoba, która boi się kogoś nie wejdzie do jego domu sama, gdzie nie ma świadków, skąd ma ograniczone możliwości ucieczki. Żaden szanujący się mąż, żaden ojciec, nie zgodzi się na to, żeby jego żona (córka) poszła sama do domu człowieka, który jej poważnie grozi, tym bardziej, że przyjechali pod dom razem z nią. Wskazano również, że te groźby zgłoszono do organów ścigania, ale ten okres nie był objęty żadną ze wskazanych spraw karnych. Pierwsza sprawa dotyczyła gróźb, począwszy od grudnia 2004r., a umowa była zawarta w październiku 2004r. Pytanie dlaczego? Pozwana nie wystąpiła do sądu z żadnym roszczeniem, mimo, że podpisała umowę z której wynikało, że otrzymała 180 000 zł. Ponadto z akt sprawy karnej Sądu Rejonowego w Dąbrowie Górniczej o sygnaturze II K 80/09 wynika, że pozwana raczej nie traktowała na serio gróźb D. C.. W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że pierwsza groźba miała paść w grudniu 2004r., ale zgłoszenie faktu popełnienia przestępstwa nastąpiło dopiero lipcu 2006r. czyli 1,5 roku po pierwszym czynie. M. N. nie potrafiła tego racjonalnie wyjaśnić. Świadczy to o tym, że poziom obawy spełnienia groźby był minimalny. W sprawie doszło również do działania na szkodę H. S., który w ogóle nie zgłosił czynu do organów ścigania, a pojawił się on niejako „przy okazji”. Sąd zauważył, że w listopadzie i grudniu 2005r. M. N. spotkała się porę razy z D. C., podobnie H. S.. Sąd zauważył, że gdyby ktoś naprawdę obawiał się gróźb to nie spotykałby się z tą osobą, która mu grozi. Co więcej M. N. spotkała się z D. C. razem ze swoim dzieckiem, mimo iż groźby dotyczyły miała „postrzelenia nóg dziecku”. Na spotkaniu z D. C. często zawoził pozwaną jej mąż T. N., który jednak pozostawał w samochodzie, mimo iż wiedział o groźbach. W końcu sąd zauważył, że z zeznań jednego ze świadków wynikało, że w 2005r. pozwana i D. C. spotkali się ze sobą w sądzie, stali obok i uśmiechali się do siebie. Biorąc te wszystkie okoliczności pod uwagę sąd uznał, że poziom obawy M. N. był minimalny.

Ponadto pozwana twierdziła, że poza przyjaźnią nie łączyło ją nic z D. C., ale i te zeznania nie są wiarygodne, albowiem Sąd Okręgowy w Krakowie w sprawie o sygnaturze akt I C 1602/09 dokonał zgoła odmiennych ustaleń, a mianowicie stwierdził, że D. C. i M. N. w okresie zawierania umowy (chodzi o umowę z 1999r.) wspólnie zamieszkiwali, spędzali razem wolny czas, pozostając w nieformalnym, bliskim związku do końca 2000r.

Nie mogło i to ująć uwadze sądu, że pozwana zawarła podobną umowę z T. W., a potem odmówiła zawarcia umowy, ale pieniędzy już nie zwróciła.

Z tego też względu sąd nie dał wiary zeznaniom świadka T. N. i pozwanej w zakresie, w którym można wyciągnąć wniosek, iż D. C. był obecny w chwili zawierania umowy (...).10.2004r.

Sąd dał wiarę zeznaniom tych osób w zakresie, w którym nie kolidują z zeznaniami powódki.

Sąd do oceny wiarygodności zeznań powódki i D. C. podszedł z dużą dozą ostrożności. Jak wskazano wyżej D. C. nie jest osobą o nieposzlakowanym charakterze. Tym niemniej jego zeznania tak naprawdę mają znaczenie tylko w tym zakresie czy był obecny przy zawieraniu umowy. Sąd dał wiarę zeznaniom tego świadka, że nie był. Powódka miała oczywiście powody do tego, aby „wymusić” od pozwanej podpisanie umowy i potwierdzenie odbioru kwoty 180 000 zł. Wszak D. C. chciał odzyskać nieruchomości, a pozwana to utrudniała i zawarcie umowy w której pozwana potwierdzi odbiór kwoty 180 000 zł (nie odbierając jej) będzie dobrym zabezpieczeniem, aby potem podpisać umowę sprzedaży. Przeniesienie później własności spełniłoby oczekiwania D. C.. Tym niemniej brak jest na to wiarygodnych dowodów. Bardziej prawdopodobną wersją jest to, że powódka dała pozwanej 180 000 zł jako zapłatę za ponowne przeniesienie własności nieruchomości (20 000 zł miała dopłacić później). Należy zwrócić uwagę, że w umowie z T. W. wartość nieruchomości ustalono na cenę 1 000 000 zł. Umowa na podstawie której pozwana nabyła nieruchomość była umową pozorną, za którą nic nie zapłaciła. Kwota 200 000 zł to był dla niej czysty zysk. Z tych też względów sąd dał wiarę zeznaniom powódki, że rzeczywiście doszło do zawarcia umowy i przekazania kwoty 180 000 zł. Również tłumaczenia powódki co do opóźnienia w dochodzeniu roszczenia są wiarygodne. Rzeczywiście mogła się czuć zaszczuta i niezdolna do działania.

### **Sąd zważył co następuje:**

Roszczenie powódki jest uzasadnione.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w przedmiotowej sprawie mieliśmy do czynienia z pisemną umową przedwstępną. Dotyczyła ona sprzedaży nieruchomości. (Art. 389 § 1 kc umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy /umowa przedwstępna/, powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej).

Była to umowa wzajemna na podstawie, której strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości za cenę 200 000 zł, a dodatkowo powódka już przekazała pozwanej 180 000 zł jako zadatek na poczet ceny. Z uwagi na formę pisemną, powódka nie miała roszczenia o nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności, albowiem do przeniesienia własności koniecznym jest zachowanie formy aktu notarialnego. (art.390 § 2 kc - gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej - w związku z art. 158 kc - umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione – i art.73 kc - jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej formę pisemną, czynność dokonana bez zachowania zastrzeżonej formy jest nieważna tylko wtedy, gdy ustawa przewiduje rygor nieważności. Jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej inną formę szczególną, czynność dokonana bez zachowania tej formy jest nieważna. Nie dotyczy to jednak wypadków, gdy zachowanie formy szczególnej jest zastrzeżone jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej).

Zgodnie z art. 389 §2 kc jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie.

Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia.

W przedmiotowej sprawie nie został definitywnie oznaczony termin zawarcia umowy. Ten problem został uregulowany tylko częściowo, albowiem termin został wyznaczony tylko dla kupującego tj. kupujący, czyli powódka zobowiązała się do zawarcia umowy do dnia 31.03.2005r i ona miała wyznaczyć termin (§ 4 umowy). Nie doszło do zawarcia umowy do dnia 31.03.2005r., przy czym nie ma dowodów na to, aby do tego dnia pozwana była wzywana do jej zawarcia. Takie wezwanie powódka uczyniła dopiero pismem z dnia 27.08.2006r. (k.7), które zostało doręczone pozwanej w dniu 4.09.2006r.(k.8) i ostateczny termin upłynął w dniu 18.09.2006r., albowiem powódka wyznaczyła pozwanej termin 14 dni do zawarcia umowy albo zwrotu zadatku. Pozwana odmówiła zawarcia umowy i zwrotu zadatku. Takie stanowisko pozwanej należy zakwalifikować jako odstąpienie od umowy.

Zgodnie z art. 494 § 1 kc strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy, a druga strona obowiązana jest to przyjąć.

Zgodnie zaś z art.394 kc § 1 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.

§ 2. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi.

§ 3. W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Jak wynika z treści umowy przekazana przez powódkę pozwanej kwota 180 000 zł stanowiła zadatek. Powódka nie żądała zapłaty kwoty dwukrotnie wyższej, a sąd powołuje art. 394 kc dla wskazania podstawy prawnej do żądania zwrotu kwoty 180 000 zł.

Zatem podstawę do żądania zwrotu kwoty 180 000 zł stanowi art. 494 kc i 394 kc.

Trzecią podstawę stanowi również z art. 405 kc w związku z art. 410 kc.

Art. 405. Kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

Art. 410. § 1. Przepisy artykułów poprzedzających stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego.

§ 2. Świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Niewątpliwie mamy tutaj do czynienia z sytuacją odpadnięcia podstawy świadczenia, albowiem przedmiotowa kwota została uiszczona na poczet ceny za nieruchomości, oraz z sytuacją nie osiągnięcia zamierzonego celu, albowiem celem było zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości.

Nie ulega wątpliwości, że pozwana została wzbogacona, ponieważ uzyskała kwotę 180 000 zł nie wyzbywając się własności nieruchomości.

Jak wskazano wyżej termin zawarcia umowy nie został uregulowany w umowie kompleksowo. Został on uregulowany tylko częściowo, albowiem termin został wyznaczony tylko dla kupującego tj. kupujący, czyli powódka zobowiązała się

do zawarcia umowy do dnia 31.03.2005r i ona miała wyznaczyć termin (§ 4 umowy). Nie doszło do zawarcia umowy do dnia 31.03.2005r., przy czym nie ma dowodów na to, aby do tego dnia pozwana była wzywana do jej zawarcia. Takie wezwanie powódka uczyniła dopiero pismem z dnia 27.08.2006r. (k.7), które zostało doręczone pozwanej w dniu 4.09.2006r.(k.8) i ostateczny termin upłynął w dniu 18.09.2006r., albowiem powódka wyznaczyła pozwanej termin 14 dni do zawarcia umowy albo zwrotu zadatku. Oznacza to, że wymagalność roszczenia o zwrot zadatku, czyli kwoty 180 000 zł. nastąpił w dniu 18.09.2006r. i dlatego od 19.09.2006r. sąd zasądził odsetki na podstawie art. 481 § 1 kc (jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi).

Najdalej idącym zarzutem pozwanej był zarzut nieważności umowy z uwagi na groźbę (art.87kc).

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego nie doszło do bezprawnej groźby. Niezależnie od tego należy wskazać, że zgodnie z art. 6 kc to osoba wywodząca z określonych okoliczności skutki prawne zobowiązana jest udowodnić te okoliczności. Pozwana nie udowodniła prezentowanej wersji wydarzeń, a wynika to o oceny dowodów.

Zarzut pozorności umowy (art.83 kc) stawiany jest jako konsekwencja groźby. Pozwana bowiem twierdziła, że podpisała umowę bo jej grozono i się bała. Skoro sąd nie stwierdził groźb to w konsekwencji brak podstaw do stwierdzenia pozorności.

Kolejnym zarzutem pozwanej był zarzut przedawnienia. Pozwana podnosi, że wynika to z art. 390 § 3 kc.

Art. 390. § 1. Jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyli 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.

§ 2. Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

§ 3. Roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

Art. 390 kc przewiduje dwa rodzaje roszczeń tj. roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej oraz roszczenie o odszkodowanie. To są roszczenia z umowy przedwstępnej do której stosuje się roczny termin przedawnienia. Do roszczeń z art. 394 kc, z art. 494 kc i z art. 405 kc w związku z art. 410 kc stosuje się ogólne terminy przedawnienia, a więc przedmiotowej sprawie termin 10 lat (art. 118 kc). Nawet jeżeli przyjmiemy, że termin przedawnienia biegnie od wyznaczonego dla powódki terminu zawarcia umowy tj. od dnia 1.04.2005r. to i tak roszczenie nie jest przedawnione, ponieważ powódka pozew złożyła w dniu 23.08.2013r (k.12), a więc przed upływem 10 lat.

O kosztach procesu należnych powódce sąd orzekł na zasadzie art. 98 kpc i zasądził kwotę 500 zł, albowiem taką kwotę tytułem opłaty ona uiszczyła. Z pozostałej części została ona zwolniona.

Sąd nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 8500 zł tytułem nie pokrytej przez powódkę opłaty - na podstawie art. 113 ustawy „o kosztach sądowych w sprawach cywilnych” w związku z art. 98 kpc.

Mając powyższe na uwadze orzec należało jak w sentencji wyroku.