

Sygn. akt IC 563/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Andrzej Żelazowski

Protokolant: st. prot. Anna Żarczyńska-Ziobro

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. K.**

przeciwko **A. K.**

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda T. K. na rzecz pozwanej A. K. kwotę 7.200,00 zł (słownie złotych: siedem tysięcy dwieście) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. przyznaje adwokatowi P. W. od Skarbu Państwa – Sądowi Okręgowemu w Krakowie kwotę 8.856,00 zł (słownie złotych: osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu;

IV. nieuiszczonymi kosztami sądowymi, od których uiszczenia powód był zwolniony obciąża Skarb Państwa.

**Sygn. akt IC 563/16**

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 09 lutego 2017 r.

Powód T. K. – w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej A. K. (k. 2-4) – wniósł o: 1. zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kwoty 300.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15.10.2013 r. do dnia zapłaty; 2. zasądzenie od pozwanej na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania, według norm przepisanych.

Na uzasadnienie powód wskazał, że jego roszczenie przeciwko pozwanej wynika z łączącej strony umowy przedwstępnej, która została zawarta w dniu 29.08.2013 r. i dotyczyła sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Strony postanowiły, iż umowa przyrzeczona sprzedaży zostanie zawarta nie później niż do dnia 15.10.2013 r., jednak pozwana nie wywiązała się z postanowień umowy przedwstępnej, tj. nie uzyskała kredytu na pokrycie części ceny. W konsekwencji przyrzeczona umowa sprzedaży nie została zawarta z wyłącznej winy pozwanej. Powód w dniu 17.10.2013 r. zawarł umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, jednakże kontrahent wskazany

przez pośrednika, po analizie księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu, w której widniał wpis dotyczący roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej z pozwaną, wycofał się ze swojej oferty.

W piśmie procesowym z dnia 01.06.2016 r. powód wskazał również, że w wyniku niewywiązania się przez pozwaną z umowy, a także niemożności zbycia lokalu wobec ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia pozwanej wynikającego z umowy, nie mógł uzyskać środków, które przeznaczone miały zostać na spłatę innych zobowiązań powoda. W konsekwencji poniósł szkodę w wysokości 300.000,00 zł. Środki ze sprzedaży lokalu przeznaczone miały zostać na uregulowanie należności wobec (...) Bank S.A. w kwocie 75.000,00 zł, ZUS w kwocie 16.500,00 zł, przy czym w razie zapłaty należności doszłoby do umorzenia kosztów postępowania i odsetek w łącznej kwocie 6.000,00 zł, Urzędu Skarbowego w kwocie 45.000,00 zł, przy czym nieuiszczenie tej należności skutkowało wszczęciem przeciwko powodowi postępowania egzekucyjnego i pozbawiło możliwości umorzenia odsetek w kwocie 15.000,00 zł. Powód wskazał nadto, że ponosi koszty postępowania egzekucyjnego w wysokości 15% dochodzonych w stosunku do niego przez wierzycieli roszczeń w kwocie 45.000,00 zł. Ze względu na trudną sytuację materialną, w jakiej się znajduje nie jest nadto w stanie uiszczać należności z tytułu korzystania z lokalu, zaległość z tego tytułu wynosi 20.000,00 zł.

W toku postępowania powód wywodził nadto, iż pozwana wbrew zobowiązaniu wynikającemu z umowy przedwstępnej nie była w stanie zapewnić środków na zapłatę ceny nabycia lokalu w dniu zawarcia umowy, co upoważniało powoda do odstąpienia od umowy.

W odpowiedzi na pozew (k. 68-84) pozwana A. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana przyznała, iż w dniu 29.08.2016 r. zawarła z powodem umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Nieruchomość zamierzała zakupić częściowo za środki pochodzące z kredytu bankowego, na warunkach ustalonych przez bank, która to okoliczność była powodowi wiadoma. Strony ustaliły, że środki pochodzące ze sprzedaży nieruchomości przeznaczone zostaną częściowo na spłatę zaległych należności powoda z tytułu korzystania z lokalu, spłatę należności powoda wobec (...) Bank S.A. i wykreślenie obciążających nieruchomości hipotek z tego tytułu, a także na spłatę należności dochodzonych od powoda w postępowaniu egzekucyjnym sygn. KMP 20/11, odnośnie którego widniało ostrzeżenie w dziale III księgi wieczystej. Powód zobowiązał się do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w stanie wolnym od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich, za cenę 325.000,00 zł. Powód zobowiązał się nadto do chwili zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nie obciążać przedmiotowej nieruchomości jakimkolwiek prawami, w tym ograniczonymi prawami rzeczowymi. Pozwana podniosła, iż uzyskała pozytywną decyzję kredytową, a warunkiem uruchomienia kredytu było m.in. to aby nie pojawiły się żadne nowe wpisy w dziale III i IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

W dniu 10.10.2013 r. doszło do ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wzmianki, której podstawą była decyzja Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 17.07.2013 r., na podstawie której w dniu 19.11.2013 r. w dziale czwartym księgi wieczystej wpisano hipotekę przymusową na kwotę 34.436,23 zł celem zabezpieczenia zadłużenia wraz z odsetkami z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne i ubezpieczenie zdrowotne za okres od lutego 2011 roku do marca 2012 roku oraz Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych za okres od kwietnia 2011 roku do marca 2012 r. Powód ponad wszelką wątpliwość miał świadomość istnienia zadłużenia względem Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i z pewnością powziął wiadomość o decyzji ZUS z dnia 17.07.2013 r., nie poinformował jednak pozwanej o tym fakcie oraz, że w związku z tym w każdej chwili ZUS może wystąpić o wpisanie hipoteki przymusowej na jego nieruchomości. Wobec zatajenia tych informacji przed pozwaną i doprowadzenia do wpisu hipoteki na nieruchomości uznać należy, że do zawarcia umowy nie doszło z wyłącznej winy powoda.

W związku bowiem z pojawieniem się wzmianki w dziale IV księgi wieczystej o nr (...) prowadzonej dla nieruchomości mającej stanowić przedmiot przyrzeczonej umowy sprzedaży niemożliwa stała się sprzedaż w/w nieruchomości w stanie wolnym od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich, a wyłączną winę za ten stan rzeczy i w konsekwencji

za niedojście umowy przyrzeczonej do skutku ponosi powód. Powód działał w złej wierze, narażając pozwaną na ponoszenie kosztów związanych z nabyciem nieruchomości, która mogła być obciążona dodatkowymi hipotekami.

Pozwana zarzuciła również, iż nigdy nie oświadczyła powodowi że odmawia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości lecz wskazywała, że w związku z pojawieniem się wzmianki w dziale czwartym księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości to powód nie wywiązał się z umowy i wyłącznie z jego winy nie była w stanie uruchomić kredytu bankowego w D. Bank. Pozwana zgodziła się na rozwiązanie łączącego strony węzła umownego w przypadku zwrotu zadatku (w kwocie 5.000,00 zł), jednakże ta okoliczność nie wskazuje na jakąkolwiek odpowiedzialność pozwanej względem powoda. Pomimo że do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości nie doszło z wyłącznej winy powoda wyraziła zgodę na stawienie się w kancelarii notarialnej i złożenie stosownego oświadczenia w sprawie między innymi wykreślenia z działu III księgi wieczystej swojego roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej i rozwiązania umowy, kiedy poinformowana została przez M. G. reprezentującą (...) s.c. - agencję świadczącą między innymi usługi w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, że powód znalazł kupca na zakup lokalu.

Pozwana zarzuciła również, iż skoro strony zastrzegły zadatek w wysokości 5.000,00 zł, który został powodowi wręczony przez pozwaną w chwili zawierania umowy, to zgodnie z artykułem 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. Przeważa stanowisko że ustanowienie zadatku zgodnie z art 394 k.c. uprawnia stroną tylko do wykonania uprawnień określonych w tym przepisie. W konsekwencji ustanowienie zadatku wyłącza możliwość w razie gdy umowa nie została wykonana dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych lub prowadzi do tego, że strona nie może żądać odszkodowania przewyższającego wysokość zadatku albo gdy sama go dała jego podwójnej wysokości. Ponadto powód złożył w dniu 04.11.2013 r oświadczenie, iż odstąpił od umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego powołując się na przepisy o zadatku. Zarówno w pozwie jak i w piśmie procesowym z dnia 01.06.2016 roku powód przyznał, że zatrzymał należny mu jego zdaniem zadatek. Skoro zatem powód zdecydował się na wybór uprawnienia z art 394 k.c., to nie może skutecznie dochodzić odszkodowania w szerszym zakresie. W przeciwnym razie doszłoby de facto do podwójnej rekompensaty. Ponadto pozwana wskazała, że w umowie przedwstępnej z dnia 29.08.2013 r. strony nie określiły zakresu odszkodowania w sposób odmienny, niż wynikający z artykułu 390 §1 k.c. Powszechnie przyjmuje się, że sformułowanie zawarte w tym przepisie, odnoszące się do szkody, którą strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, odpowiada pojęciu tak zwanego ujemnego interesu umownego. Interes umowny umowy przedwstępnej obejmuje utracone korzyści poniesione w związku z zawarciem umowy przedwstępnej, straty wynikłe z niedojścia do skutku umowy między stronami. Na te straty składają się: koszty zawarcia umowy, wydatki związane z własnym świadczeniem, zbędne nakłady podjęte w związku z własnym świadczeniem lub przyjęciem świadczenia drugiej strony, ilekroć przywrócenie stanu poprzedniego nie będzie możliwe albo wynikną stąd koszty, ewentualne inne składniki uszczerbku materialnego wyrażającego się w poniesieniu oznaczonych strat. Wyłączone są natomiast niezyskane korzyści w postaci tych, które by odpowiadały uzyskanym razie dojścia do skutku umowy i jej wykonania. W żadnym wypadku wysokości dochodzonego w tych okolicznościach roszczenia nie może kształtować wartość rzeczy, którą poszkodowany by nabył gdyby doszło do wykonania umowy, podobnie jak i pożytków które rzecz ta przynosi. Pozwana podniosła nadto zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego przez powoda.

### ***Bezsporne w sprawie było, że:***

W dniu 29.08.2013 r. w Kancelarii Notarialnej w K. przy ul. (...), przed asesorem notarialnym S. M., powód T. K. oraz pozwana A. K. zawarli umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w K. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) (rep. A nr (...)).

Strony postanowiły, iż umowa przyrzeczona sprzedaży zostanie zawarta nie później niż do dnia 15.10.2013 r. Strony ustaliły, że środki pochodzące ze sprzedaży nieruchomości przeznaczone zostaną częściowo na spłatę zaległych należności powoda z tytułu korzystania z lokalu, spłatę należności powoda wobec (...) Bank S.A. i wykreślenie obciążających nieruchomości hipotek z tego tytułu, a także na spłatę należności dochodzonych od powoda w

postępowaniu egzekucyjnym sygn. KMP 20/11 prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie M. L., odnośnie którego widniało ostrzeżenie w dziale III księgi wieczystej. Powód zobowiązał się do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w stanie wolnym od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich, za cenę 325.000,00 zł. Powód zobowiązał się nadto do chwili zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nie obciążać przedmiotowej nieruchomości jakimkolwiek prawami, w tym ograniczonymi prawami rzeczowymi. Powód oświadczył, iż w dniu zawarcia umowy w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym pod sygn. akt KMP 20/11 dochodzona jest kwota wynosząca łącznie ok. 16.000,00 zł, łączna kwota zadłużenia z tytułu kredytu zabezpieczonego hipotekami na nieruchomości wynosiła 165.000,00 a zaległość powoda z tytułu opłat za korzystanie z lokalu wynosiła ok 10.000,00 zł.

Pozwana uiszczyła na rzecz powoda zadatek w wysokości 5.000,00 zł. Strony ustaliły, że w przypadku niewykonania umowy przez jedną ze stron mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, art. 389 i następne, w szczególności przepisy dotyczące zadatku.

Pozwana należność z tytułu ceny sprzedaży lokalu miała uiszczyć ze środków własnych poprzez wpłatę Kancelarii Notarialnej w K. przy ul. (...) w kwocie 25.000,00 zł tytułem depozytu, częściowo z pozostałych własnych środków pozwanej, a pozostałą część z kredytu bankowego. Pozwana w dniu 29.08.2013 r. dokonała wpłaty do depozytu Kancelarii Notarialnej w K. przy ul. (...) kwoty 25.000,00 zł. W tym samym dniu pozwana uiszczyła zadatek w wysokości 5.000,00 zł.

Strony ustaliły nadto, że kwota pochodząca z kredytu bankowego płatna będzie w terminie siedmiu dni licząc od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, zaś kwota pochodząca ze środków własnych pozwanej w terminie 2 dni.

Na wniosek z dnia 07.11.2013 r. pozwana ujawniła przysługujące jej roszczenie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

#### ***Ponadto Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Pozwana zawarła z J. P., działającym jako licencjonowany pośrednik nieruchomości w Agencji (...) Oddział XI (...) s.c., umowę pośrednictwa w zakupie nieruchomości stanowiącej należący do powoda lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w K.. J. P. obsługiwał transakcje sprzedaży mieszkania pomiędzy stronami.

**dowód:** umowa pośrednictwa w zakupie nieruchomości z dnia 21 sierpnia 2013 r./k. 86;/oferta kupna nieruchomości nr (...)k. 87-88;/ zeznania świadka J. P. /k. 198-199/

W celu sprzedaży nieruchomości powód zwrócił się do (...) Bank S.A. o udzielenie promesy umożliwiającej wykreślenie hipotek obciążających nieruchomość. W dniu 27.08.2013 r. wydano pierwszą promesę oraz w dniu 3.10.2013 r. drugą promesę.

**dowód:** /; promesa z dnia 27.08.2013 r. /k. 52;/ promesa z dnia 03.10.2013 r. /k. 53/;

Pozwana otrzymała pozytywną decyzję kredytową na udzielenie kredytu mieszkaniowego w wysokości 262.400,00 zł z przeznaczeniem na zakup przedmiotowej nieruchomości podjętą przez D. Bank. Warunkiem udzielenia kredytu było wykreślenie ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu i brak nowych wpisów w dziale IV. Promesy udzielono na okres 3 miesięcy.

**dowód** zaświadczenie D. Bank o podjętej pozytywnej decyzji kredytowej z dnia 10.10.2013 r. /k. 9-10/;

W dniu 17.07.2013 r. Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat K. – N. Huta wydał decyzję (znak: (...)/NIP (...)) ustalającą należności powoda z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne, Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych w łącznej kwocie 22.957,49 zł. W dniu 10.10.2013 r. w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości powoda o nr (...), zapisano wzmiankę o nr DZ. KW(...) w przedmiocie wniosku Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o wpis hipoteki przymusowej na podstawie decyzji z dnia 17.07.2013

r. W dniu 19.11.2013 r. w dziale IV księgi wieczystej wpisana została na podstawie powołanej decyzji hipoteka przymusowa na kwotę 34.436,23 zł celem zabezpieczenia zadłużenia wraz z odsetkami z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne i ubezpieczenia zdrowotne za okres od lutego 2011 r. do marca 2012 r. oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od kwietnia 2011 r. do marca 2012 r.

**dowód:** odpis z księgi wieczystej nr (...) /k. 95-154/

Powód w dniu 17.10.2013 r. zawarł umowę pośrednictwa nr (...), dotyczącą sprzedaży lokalu z Agencją (...) w K. za cenę 340.000,00 zł.

**dowód** : umowa pośrednictwa /k. 54/, zeznanie powoda /k. 208-209/

W dniu 4.11.2013 r. powód złożył przed asesorem notarialnym S. M. w Kancelarii Notarialnej w K. przy ul. (...), rep. A nr (...), oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 29.08.2013 r.

**dowód:** oświadczenie powoda z dnia 4.11.2013 r. o odstąpieniu od umowy, rep. A nr (...) /k. 163/;

W 2014 r. powód otrzymał propozycję kupna nieruchomości za pośrednictwem agencji (...) s.c. Umowa nie doszła do skutku ze względu na zadłużenie powoda i obawę, iż z tego powodu może dojść do ujawnienia dalszych obciążeń w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Pozwana oświadczyła swoją gotowość do wykreślenia w razie dojścia umowy do skutku wpisu dotyczącego przysługującego jej roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej za zwrotem wręzonego powodowi zadatku.

**dowód:** zeznania świadka M. G. /k. 197-198, zeznania pozwanej /k. 209-210/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stosownie do art. 389 k.c. przez umowę przedwstępną jedna ze stron lub obie mogą zobowiązać się do zawarcia oznaczonej umowy; umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Stosownie do art. 390 §1 k.c. jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla 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. 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 (art. 390 §2 k.c.). 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 §3 k.c.).

W pierwszej kolejności wskazać należy, że nie zasługują na uwzględnienie zarzuty powoda, iżby pozwana wbrew zobowiązaniu wynikającemu z umowy przedwstępnej nie była w stanie zapewnić środków na zapłatę ceny nabycia lokalu w dniu zawarcia umowy, tj. w dniu 15.10.2013 r. co upoważniać miało powoda do odstąpienia od umowy. Pozwana, o czym powodowi było wiadomo i okoliczność ta znalazła wprost wyraz w zapisach łączącej strony umowy, nieruchomość zamierzała zakupić częściowo ze środków własnych, a częściowo za środki pochodzące z kredytu bankowego.

Pozwana należność z tytułu ceny sprzedaży lokalu miała uiścić ze środków własnych poprzez wpłatę Kancelarii Notarialnej w K. przy ul. (...) w kwocie 25.000,00 zł tytułem depozytu, częściowo z pozostałych własnych środków pozwanej, a pozostałą część z kredytu bankowego. Pozwana w dniu 29.08.2013 r. dokonała wpłaty do depozytu Kancelarii Notarialnej w K. przy ul. (...) kwoty 25.000,00 zł. W tym samym dniu pozwana uiściła na rzecz powoda zadatek w wysokości 5.000,00 zł. Strony ustaliły nadto, że kwota pochodząca z kredytu bankowego płatna będzie w terminie siedmiu dni licząc od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, zaś kwota pochodząca ze środków własnych

pozwanej w terminie 2 dni. Pozwana wystąpiła o udzielenie kredytu i otrzymała pozytywną decyzję kredytową, z której wynika, że w razie zawarcia umowy doszłoby do wypłaty przez bank w ustalonym przez strony terminie środków pochodzących z kredytu. Warunkiem jednakże udzielenia kredytu był brak nowych wpisów w dziale IV księgi prowadzonej dla nieruchomości.

W dniu 10.10.2013 r. doszło jednakże do ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wzmianki, której podstawą była decyzja Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 17.07.2013 r., na podstawie której w dniu 19.11.2013 r w dziale czwartym księgi wieczystej wpisano hipotekę przymusową na kwotę 34.436,23 zł celem zabezpieczenia zadłużenia wraz z odsetkami z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne i ubezpieczenie zdrowotne za okres od lutego 2011 roku do marca 2012 roku oraz Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych za okres od kwietnia 2011 roku do marca 2012 r.

Powód ponad wszelką wątpliwość miał świadomość istnienia zadłużenia względem Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i z pewnością powziął wiadomość o decyzji ZUS z dnia 17.07.2013 r., nie poinformował jednak pozwanej o tym fakcie oraz, że w związku z tym w każdej chwili ZUS może wystąpić o wpisanie hipoteki przymusowej na jego nieruchomości. Na uwzględnienie w pełni zasługują zarzuty pozwanej, iż wobec zatajenia tych informacji przed pozwaną i doprowadzenia do wpisu hipoteki na nieruchomości uznać należy, że do zawarcia umowy nie doszło z wyłącznej winy powoda, co przesądza o braku jakichkolwiek podstaw odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej z tego tytułu.

Na uwzględnienie także zasługują zarzuty pozwanej, iż skoro strony zastrzegły zadatek w wysokości 5.000,00 zł, który został powodowi wręczony przez pozwaną w chwili zawierania umowy, to zgodnie z artykułem 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. Ustanowienie zadatku wyłącza możliwość w razie gdy umowa nie została wykonana dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych lub prowadzi do tego, że strona nie może żądać odszkodowania przewyższającego wysokość zadatku albo gdy sama go dała jego podwójnej wysokości. Ponadto powód złożył w dniu 04.11.2013 r oświadczenie, iż odstępuje od umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego powołując się na przepisy o zadatku. Zarówno w pozwie jak i w piśmie procesowym z dnia 01.06.2016 roku powód przyznał, że zatrzymał należny mu jego zdaniem zadatek. Skoro zatem powód zdecydował się na wybór uprawnienia z art 394 k.c., to nie może skutecznie dochodzić odszkodowania w szerszym zakresie. W przeciwnym razie doszłoby de facto do podwójnej rekompensaty.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie również i z tej przyczyny, że podzielić także należy zarzuty pozwanej, iż w umowie przedwstępnej z dnia 29.08.2013 r. strony nie określiły zakresu odszkodowania w sposób odmienny, niż wynikający z artykułu 390 §1 k.c. Powszechnie przyjmuje się, że sformułowanie zawarte w tym przepisie, odnoszące się do szkody, którą strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, odpowiada pojęciu tak zwanego ujemnego interesu umownego. Interes umowny umowy przedwstępnej obejmuje utracone korzyści poniesione w związku z zawarciem umowy przedwstępnej, straty wynikłe z niedojścia do skutku umowy między stronami. Na te straty składają się: koszty zawarcia umowy, wydatki związane z własnym świadczeniem, zbędne nakłady podjęte w związku z własnym świadczeniem lub przyjęciem świadczenia drugiej strony, ilekroć przywrócenie stanu poprzedniego nie będzie możliwe albo wynikną stąd koszty, ewentualne inne składniki uszczerbku materialnego wyrażającego się w poniesieniu oznaczonych strat. Wyłączone są natomiast niezyskane korzyści w postaci tych, które by odpowiadały uzyskanym w razie dojdęcia do skutku umowy i jej wykonania. W żadnym wypadku wysokości dochodzonego w tych okolicznościach roszczenia nie może kształtować wartość rzeczy, którą poszkodowany by nabył gdyby doszło do wykonania umowy, podobnie jak i pożytków które rzecz ta przynosi (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22.12.2005 r., V CSK 19/05).

Wskazać wreszcie należy, że powód, na którym stosownie do art. 6 k.c. i art. 323 k.p.c. ciążył ciężar dowodu, nie wykazał wysokości dochodzonych należności, których zasądzenia domagał się od pozwanej z tytułu odszkodowania.

Ponieważ powództwo podlegało oddaleniu już tylko z powołanych przyczyn, a zgromadzony w sprawie materiał dowodowy był wystarczający dla rozstrzygnięcia sprawy, zbędne było przeprowadzanie postępowania dowodowego co do pozostałych wywodzonych przez strony okoliczności i w pozostałym wnioskowanym przez strony zakresie. (art. 217 §3 k.p.c.). Zbędna było także odnoszenie się do pozostałych podnoszonych przez strony zarzutów, a w szczególności zarzutu przedawnienia dochodzonego przez powódkę roszczenia.

O kosztach procesu (punkt II. sentencji wyroku) Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c., uwzględniając zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Na kwotę zasądzonych od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania złożyła się kwota 7200,00 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej będącego adwokatem (§6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jednol. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

O nieuiszczonych kosztach pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu (pkt III. wyroku) orzekł Sąd na zasadzie §2 ust. 1-3, §6 pkt 7 i §19-20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

O nieuiszczonych kosztach sądowych orzekł Sąd na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jednol. Dz. U. z 2016 r., poz.623).