

Sygn. akt I C 966/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2021 roku

Sąd Okręgowy w Płocku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Łukasz Wilkowski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Justyna Wieteska

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2021 roku w Płocku na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. (1)

przeciwko D. K.

o odszkodowanie w kwocie 418.198,83 zł ewentualnie ustalenie nieważności

I. zasądza od pozwanej D. K. na rzecz powoda M. K. (1) kwotę 398.130,20 zł (trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto trzydzieści złotych dwadzieścia groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 15 kwietnia 2020 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej D. K. na rzecz powoda M. K. (1) kwotę 11.160,30 zł (jedenaście tysięcy sto sześćdziesiąt złotych trzydzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje po uprawomocnieniu się wyroku pobrać od pozwanej D. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Płocku kwotę 18.439,50 zł (osiemnaście tysięcy czterysta trzydzieści dziewięć złotych pięćdziesiąt grosz) tytułem zwrotu części opłaty sądowej od pozwu, której powód nie miał obowiązku uiszczenia;

V. nakazuje po uprawomocnieniu się wyroku pobrać od powoda M. K. (1) z zasądzonego na jego rzecz w punkcie I. sentencji niniejszego wyroku roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Płocku kwotę 970,50 zł (dziewięćset siedemdziesiąt złotych pięćdziesiąt grosz) tytułem zwrotu części opłaty sądowej od pozwu, której powód nie miał obowiązku uiszczenia.

**Sygn. akt I C 966/20**

## UZASADNIENIE

Powód M. K. (1) w pozwie z dnia 09.06.2020 r. (data wpływu) wystąpił o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej D. K. kwoty 418.198,83 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 kwietnia 2020 r. do dnia zapłaty, ewentualnie o ustalenie, że nieważna jest zawarta przez strony w dniu 13.09.2016 r. umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we wsi S. o pow. 0,3100 ha wraz z prawem własności posadowionego na tej nieruchomości budynku stanowiącego odrębny przedmiot własności, dla której to nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Płońsku IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga

wieczysta KW nr (...). Powód wniósł także od zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wyjaśnił, iż dnia 11.09.2007 r. zaciągnął kredyt inwestycyjny w (...) Bank (...) S.A. nr 202- (...). Zabezpieczeniem spłaty tego kredytu była hipoteka umowna zwykła w kwocie 495.000,00 zł oraz umowna kaucyjna w kwocie 123.800,00 zł ustanowiona na nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości S. nr 45 stanowiącej własność powoda. Kolejno, dnia 12.12.2007 r. powód zaciągnął kredyt inwestycyjny nr (...), dla którego zabezpieczeniem była hipoteka umowna zwykła w kwocie 300.000,00 zł oraz hipoteka umowna w kwocie 78.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w P. ul. (...), która stanowiła własność powoda. Powód podał, że zaciągnął kredyty w związku z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą. Na nieruchomości w S. w 2007 r. rozpoczął prace budowlane polegające na rozbudowie i adaptacji istniejącego budynku na obiekt gastronomiczny z pokojami gościnnymi pod nazwą (...). Działalność gospodarza prowadzona przez powoda nie generowała wystarczających środków pozwalających na spłatę kredytów. Spłacił on 300.000,00 zł, jednak z uwagi na nieterminowe i niepełne wpłaty kwot wynikających z harmonogramu spłaty rat, w 2015 r. wierzyciel bank (...) przekazał sprawę do komornika w celu dochodzenia należności wynikających z umów kredytowych. Dalej powód wskazał, że jego trudna sytuacja finansowa i majątkowa spowodowała, że nie był w stanie płacić także innych zobowiązań. Oprócz zadłużeń z tytułu kredytów miał także zaległości wobec Urzędu Gminy P. z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 105.533,00 zł, wobec Starostwa Powiatowego w P. z tytułu opłat od użytkowania wieczystego w kwocie 3.897,98 zł, wobec ZUS-u w wysokości 23.403,94 zł oraz wobec spółki (...) S.A. w wysokości 6.000,00 zł. Dnia 24.08.2015 r. sporządzono operat szacunkowy dotyczący nieruchomości w S. nr 45 ustalający wartość rynkową tej nieruchomości na kwotę 1.349.000,00 zł. Licytacja tej nieruchomości miała odbyć się w październiku 2015 r. Powód złożył skargę na czynności komornika, w której skutecznie zakwestionował wartość nieruchomości ustalonej przez biegłego. Dnia 15.01.2016 r. biegły sporządził drugi operat szacunkowy ustalający wartość nieruchomości na kwotę 1.432.700,00 zł. Powód podał, że starał się nie dopuścić do licytacji komorniczej i sprzedaży nieruchomości w S. poniżej rynkowej wartości i poszukiwał kupca na nieruchomość w S. we własnym zakresie. Kolejno powód wyjaśnił, iż kupnem nieruchomości w S. zainteresował się A. G.. Powód spotkał się z nim w (...) w celu ustalenia, czy istnieje możliwość sprzedaży nieruchomości oraz wysokości kwoty, jaka musi wpłynąć do banku w celu wykreślenia hipotek. W wyniku tego spotkania Bank (...) wydał promesę potwierdzającą, że w przypadku wpłaty na konto banku kwoty 650.000,00 zł hipoteki zostaną wykreślone. W danym okresie ojciec powoda J. K. odradzał mu transakcję z A. G., gdyż cena za którą zamierzał on sprzedać nieruchomość w S. wynosiła 1.100.000,00 zł, a więc był niższa niż wartość rynkowa nieruchomości. J. K. zaproponował synowi, aby nieruchomość tę przejęła pozwana i tam prowadziła swoją działalność gospodarczą w celu poprawy dochodowości nieruchomości w S.. Powód odrzucił tę propozycję, gdyż wiedział, że pozwana nie ma pieniędzy na zakup. Z uwagi na zbliżającą się datę pierwszej licytacji zamierzał doprowadzić do końca negocjacje z A. G., bowiem byłoby to dla niego rozwiązanie korzystne finansowo. A. G. przestał się jednak kontaktować z powodem, co w ocenie powoda był skutkiem ingerencji jego ojca i pozwanej. W październiku 2015 r. nie doszło do licytacji komorniczej, bowiem powód wystosował skutecznie skargę na czynności komornika w związku z błędami w operatach szacunkowych. Po wycofaniu się A. G. powód był przekonywany przez najbliższych członków rodziny, aby nie sprzedawał nieruchomości osobom obcym. Wskazał, że jego siostra w 2015 r. zaczęła starać się o kredyt na kupno nieruchomości w S., jednakże z uwagi na brak zdolności kredytowej nie uzyskała kredytu. Powód zaczął przekonywać się do zaproponowanego przez rodzinę rozwiązania i przyjął je. Wyjaśnił, że nie sporządził on żadnego dokumentu, bowiem taki sposób załatwiania interesów był w jego rodzinie przyjęty, opierał się na zaufaniu i funkcjonował już wcześniej. Powód podał, że po zawarciu ustnej umowy z siostrą w pierwszej połowie 2016 r. zaprzestał poszukiwań kupca na nieruchomość w S.. Powód M. K. (1) wyjaśnił, że zawarta z jego siostrą umowa ustna zakładała, co następuje:

- pozwana za nieruchomość w S. zapłaci cenę odpowiadającą wierzytelności (...) wobec powoda wraz z kosztami postępowania egzekucyjnego tj. 695.000,00 zł;

- pozwana będzie tymczasowo prowadzić działalność gospodarczą w tej nieruchomości w postaci restauracji z salą weselną i częścią hotelową do czasu poprawy jej dochodowości;

- po podniesieniu rentowności tej nieruchomości, pozwana sprzedaje ją wraz z działalnością restauracyjno-hotelową za cenę rynkową ok. 1.500.000,00 zł i rozliczy się z powodem;

- z uzyskanej kwoty pozwana spłaci kredyt, który zaciągnie za zakup nieruchomości w S. tj. 695.000,00 zł oraz pozostałe zadłużenia powoda: z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 105.533,00 zł (z odsetkami na dzień zawarcia aktu notarialnego), użytkownika wieczystego w kwocie 3.897,98 zł, wobec ZUS- 23.403,94 zł i (...) S.A. w wysokości 6.000,00 zł;

- pozostałą kwotą ze sprzedaży nieruchomości, po spłaceniu zobowiązań obu stron, strony miały się podzielić w równych częściach.

Powód pokreślił, że ustalenia stron zakładały szybką sprzedaż nieruchomości. Kolejno wyjaśnił, że pozwana od 20.11.2014 r. prowadziła działalność gastronomiczną pod nazwą (...) przy ul. (...) w P.. Lokal, z uwagi na niewielką powierzchnię tj. 80 m<sup>2</sup>, brak wymaganych stosownych pozwoleń i usytuowanie w sąsiedztwie budynków mieszkalnych, był jednak nieprzystosowany do organizowania większych imprez typu wesela. Prowadzona przez pozwaną działalność gospodarcza nie generowała wystarczających przychodów pozwalających na uzyskanie kredytu na zakup nieruchomości w S. w kwocie 695.000,00 zł. Dlatego też strony ustaliły, że pozwana w maju 2016 r. rozpocznie prowadzenie działalności gospodarczej w S., aby poprawić swoją zdolność kredytową. Datą kolejnej licytacji została ustalona na 14.09.2016 r. Cena wywoławcza nieruchomości w S. została ustalona na kwotę 1.074.525,00 zł, co stanowiło <sup>3</sup>/<sub>4</sub> sumy oszacowania. Powód podał, że według informacji uzyskanych od komornika zainteresowane licytacją były 3 osoby. Pozwana wystąpiła do Banku Spółdzielczego w P. o udzielenie jej kredytu w kwocie 695.000,00 zł. Warunkiem uzyskania danego kredytu było wniesienie przez pozwaną wkładu własnego w wysokości minimum 20% wartości nieruchomości tj. 155.000,00 zł, która to kwota została wpisana w akcie notarialnym dla pozor, na potrzeby potwierdzenia wkładu własnego przez pozwaną. Powód podkreślił, że nigdy danej sumy nie otrzymał. Wskazał, że gdyby pozwana miała własne środki w rzeczywistości, nie musiałaby wprowadzać takiego zapisu do aktu notarialnego, a dla banku wystarczającym byłoby załączenie wydruku z konta potwierdzającego posiadanie środków własnych w wysokości 155.000,00 zł. Powód podniósł, że umowa między stronami nie obejmowała ustalenia, że cena nieruchomości zostanie wskazana w akcie notarialnym na 850.000,00 zł i nie miał on świadomości, że tak zapis się pojawi. Oczywistym dla niego było, że pozwana nabywa nieruchomość za 695.000,00 zł. Dalej powód podał, że jego sytuacja we wrześniu 2016 r. była bardzo trudna i stresująca z uwagi na wyznaczenie licytacji na 14.09.2016 r. Pozwana nie miała pewności, czy uzyska kredyt. Dopiero ostatecznie 12.09.2016 r. uzyskała ona pozytywną decyzję kredytową. Dnia 13.09.2016 r. strony zawarły umowę sprzedaży prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we wsi S. o pow. 0,3100 ha wraz z prawem własności posadowionego na tej nieruchomości budynku stanowiącego odrębny przedmiot własności, dla której to nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Płońsku IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW nr (...). Podpisanie aktu notarialnego skutkowało tym, że hipoteka z wierzytelności (...) została wykreślona, a pozwana stała się właścicielką nieruchomości w S.. Powód podał, że jeszcze w dniu podpisania aktu notarialnego pozwana zapewniała go, że wszelkie ustalenia są aktualne i sprzeda ona następnie nieruchomość po cenie rynkowej i niezwłocznie rozliczy się z powodem. Po zawarciu transakcji powód wielokrotnie wzywał pozwaną do realizacji ustnej umowy i uregulowania wszelkich zobowiązań, jednakże bezskutecznie. Pozwana nie sprzedała nieruchomości ani nie spłaciła pozostałych zobowiązań powoda. Powód podał, że prosił rodziców o interwencję, jednakże pozwana zlekceważyła zarówno prośby powoda jak i rodziców. Po otrzymaniu od pozwanej w dniu 30 września 2019 r. smsa, że pozwana nie jest powodowi nic winna, zrozumiał on, że siostra nie wywiąże się z ustnych zobowiązań. Pismem z dnia 24.03.2020 r. wezwał pozwaną do dobrowolnego spełnienia uzgodnień związanych ze sprzedażą przedmiotowej nieruchomości, jednak bezskutecznie. Wobec tego, w dniu 04.05.2020 r. złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z dnia 13.09.2016 r. z powodu błędu wywołanego podstępem. Oświadczenie zostało doręczone pozwanej w dniu 06.05.2020 r. Powód wyjaśnił, że aktualnie jego sytuacja jest bardzo trudna. Z tytułu zobowiązań na rzecz Urzędu Gminy P., Starostwa Powiatowego w P. oraz (...) S.A. prowadzone jest przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne. Z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych w P. zawarł on umowę i systematycznie spłaca w ratach zadłużenie.

Powód wyjaśnił, że dochodzona kwota 418.198,83 zł stanowi szkodę poniesioną przez powoda rozumianą jako rzeczywista strata i utracone korzyści. Kwota ta została wyliczona w następujący sposób:

a) wartość nieruchomości w (...) wg operatu biegłego z zakresu wyceny nieruchomości z 15.01.2016 r. wynosiła 1.432.700,00 zł;

b) zgodnie z umową ustną zawartą między stronami, pozwana miała sprzedać nieruchomość i spłacić swoje zobowiązania z tytułu kredytu na zakup nieruchomości w S. w kwocie 695.000,00 zł oraz zobowiązania powoda, które na datę wniesienia pozwu wynoszą:

- 57.510,00 zł na rzecz Urzędu Gminy P. z tytułu podatku od nieruchomości;

- 3.897,98 zł na rzecz Starostwa Powiatowego w P. z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu;

- 23.403,94 zł na rzecz ZUS (powód podał, że spłacił część zadłużenia i aktualnie wynosi ono 19.754,94 zł, jednakże gdyby pozwana wykonała umowę, to powód nie miałby żadnego zadłużenia);

- 13.885,74 zł na rzecz (...) S.A.;

c) ponieważ strony umówiły się, że po spłaceniu wszystkich zobowiązań podzielą się kwotą pozostałą po sprzedaży, powód wskazał:

$1.432.700 - (695.000,00 + 57.510 + 3.897,98 + 23.403,94 + 13.885,74) = 639.002,34 \text{ zł}$

Jest to kwota, która pozostałaby stronom do podziału po sprzedaży nieruchomości w S.. Połowa tej kwoty, która przypadłaby każdej ze stron to 319.501,17 zł.

Z uwagi na fakt, iż zobowiązania powoda nie zostały spłacone przez pozwaną, a wnoszą one łącznie 98.697,66 zł, zostały one doliczone do kwoty, która przypadłaby powodowi w wyniku sprzedaży nieruchomości, czyli:

$319.501,17 + 98.697,66 \text{ zł} = 418.198,83 \text{ zł}$ .

Dochodzona przez powoda suma jest szkodą, którą poniósł on w wyniku niewykonania zobowiązania przez pozwaną. Powód pokreślił, że sprzedał pozwanej nieruchomość po znacznie zaniżonej cenie. Uczynił tak, bowiem pozostawał w błędnym przekonaniu, że pozwana pragnie mu pomóc i obydwójce zyskają na tej transakcji. Zdaniem powoda, pozwana jednak wykorzystała przymusową sytuację, w jakiej znalazł się powód i podstępem nabyła nieruchomość w S.. Wyjaśnił, że sprzedał siostrze nieruchomość za 48,5 % rzeczywistej wartości. Uczynił tak, bowiem realizował ustną umowę i był pewien późniejszego rozliczenia się przez pozwaną. Powód podał, że działał w pełnym zaufaniu do pozwanej oraz w przekonaniu, że wywiąże się ona z umowy, czego gwarantem mieli być także rodzice uczestniczący w danych ustaleniach. Podniósł, że gdyby pozwana wykonała w całości ustną umowę, to obydwie strony byłyby usatysfakcjonowane. Pozwana spłaciłaby kredyt oraz otrzymała kwotę 319.501,00 zł, natomiast powód spłaciłby pozostałe zobowiązania oraz także otrzymałby 319.501,00 zł. W sytuacji, gdyby znał on rzeczywiste zamiary pozwanej, nie zawarłby przedmiotowej umowy i znajdowałby się w dużo lepszej sytuacji finansowej, bowiem nieruchomość w S. zostałaby sprzedana na licytacji za kwotę 1.074.525,00 zł, a cena mogłaby być wyższa, gdyż zainteresowane były 3 osoby. Po spłacie wszystkich zobowiązań pozostałaby mu kwota ok. 350.000,00 zł. Wobec powyższych okoliczności w ocenie powoda w przedmiotowej sprawie zachodzi związek przyczynowo skutkowy między niewykonaniem przez pozwaną zobowiązania ustnego, a powstaniem szkody po stronie powoda. Jako podstawę prawną roszczenia głównego powód wskazał art. 471 k.c., podnosząc, iż pozwana nie wywiązała się z ustnej umowy zawartej przez strony, czego konsekwencją jest szkoda powoda w opisanej wyżej kwocie. Jako alternatywną podstawę prawną roszczenia powód wskazał art. 415 k.c. wskazując, iż w tym przypadku czynem niedozwolonym pozwanej było doprowadzenie kontrahenta do złożenia wadliwego oświadczenia woli wywołanego podstępem. Jako podstawę prawną roszczenia ewentualnego powód wskazał art. 189 k.c., podnosząc, iż dochodzi on ustalenia nieważności przedmiotowej umowy

na podstawie art. 86 § 1 k.c. w zw. z art. 88 § 1 i 2 k.c. (podstęp), alternatywnie na podstawie art. 58 § 2 k.c. (czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego z uwagi na brak ekwiwalentności świadczeń) (pozew- k. 3-29).

W odpowiedzi na powyższy pozew, pozwana D. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości tj. zarówno w zakresie roszczenia głównego o zapłatę tytułem naprawienia szkody, jak również co do zgłoszonego roszczenia ewentualnego o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 13 września 2016 r. jako bezzasadnych. Ponadto, pozwana wniosła o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana zakwestionowała wszelkie roszczenia i twierdzenia powoda zgłoszone w pozwie, podnosząc, iż są one bezpodstawne i nieudowodnione. Pozwana potwierdziła, że w dniu 13 września 2016 r. na mocy aktu notarialnego Rep. A. nr (...) zawartego przed notariuszem w P. M. G. nabyła od powoda- M. K. (1)-swojego brata, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości S. wraz z prawem własności posadowionego na tej nieruchomości budynku stanowiącego odrębny przedmiot własności, dla której to nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Płońsku IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze (...). Pozwana potwierdziła, że na dzień zawarcia umowy sprzedaży w stosunku do wskazanej nieruchomości jak również w stosunku do nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) (tj. dom mieszkalny stanowiący własność powoda) toczyły się postępowania egzekucyjne prowadzone przez Komornika Sądowego w P. J. J. sygn. akt Km (...) i Km (...) z wniosku wierzyciela Banku (...) S.A. przeciwko powodowi. Pozwana potwierdziła także, iż umowa sprzedaży nieruchomości w S. została zawarta w dniu poprzedzającym termin licytacji. Podała, że nieruchomość położona w S. w toku postępowań egzekucyjnych została wyceniona przez biegłego w operacji szacunkowym na kwotę 1.432.700,00 zł. Pozwana nie zakwestionowała również faktu, iż dnia 12 września 2016 r. zaciągnęła w Banku Spółdzielczym w P. kredyt inwestycyjny przeznaczony na zakup od powoda nieruchomości w S. w wysokości 695.000,00 zł. Pozwana zaprzeczyła jednak, jakoby w związku z nabyciem przedmiotowej nieruchomości od powoda, zawarła z nim jakąkolwiek dodatkową umowę ustną zobowiązującą ją w dalszej kolejności do zbycia tejże nieruchomości, spłaty zobowiązań powoda i podziału po spłacie pozostałych po sprzedaży nieruchomości środków pieniężnych po połowie. Takich ustaleń według pozwanej nigdy nie było. Zdaniem pozwanej twierdzenia powoda są nielogiczne i niewiarygodne. Podniosła, że powód, jako wieloletni przedsiębiorca, gdyby zawierał z nią jakąkolwiek umowę, powinien dochować staranności w zachowaniu formy pisemnej, czego oczekuje się od doświadczonego przedsiębiorcy. Pozwana zaznaczyła, że gdyby między stronami istniały wskazane ustalenia, powód z pewnością zażądałby spisania ich w taki sposób, aby je skutecznie egzekwować w przypadku niewywiązania się z nich przez pozwaną. Kolejno pozwana wyjaśniła, że nabyła od powoda nieruchomość za cenę 850.000,00 zł, przy czym część ceny tj. 155.000,00 zł zapłaciła powodowi w gotówce przed zawarciem aktu notarialnego, co zostało potwierdzone poprzez oświadczenie złożone przed notariuszem i znajduje odzwierciedlenie w treści aktu notarialnego. Pozwana podniosła, iż twierdzenie powoda, jakoby suma 155.000,00 zł została wpisana jedynie dla pozorów nie jest potwierdzone żadnymi dowodami. Kolejno pozwana zaprzeczyła, że miała jakikolwiek wpływ na rezygnację z nabycia nieruchomości w S. przez potencjalnego zainteresowanego tj. A. G.. Zdaniem pozwanej nieprawdziwe są twierdzenia powoda, że wykorzystwała ona trudną sytuację brata celem podstępного przejęcia nieruchomości w S.. Wyjaśniła, że M. K. (1) zwrócił się do niej z propozycją sprzedaży przedmiotowej nieruchomości jeszcze w 2015 r. Początkowo nie była ona zainteresowana transakcją, gdyż obawiała się zaciągnięcia tak wysokiego kredytu i obawiała się, że prowadzenie działalności gospodarczej w danym miejscu, nie pozwoli jej na generowanie wystarczających dochodów na spłatę zobowiązań i utrzymanie nieruchomości. Po pewnym czasie zaczęła jednak rozważać propozycję brata, bowiem miała w planach rozszerzenie działalności prowadzonej od 2014 r. w P., co uniemożliwiały jej ograniczone w tym miejscu możliwości lokalowe. Ponadto, za podjęciem pozytywnej decyzji przemawiały również względy rodzinne. Nieruchomość w S. pozostawała przez wiele lat w rękach rodziny i zarówno pozwana, jak i rodzice nie chcieli, aby trafiła ona po sprzedaży na licytacji do osób obcych. Ponadto, pozwana знаła potencjał miejsca, gdyż pomagała bratu w prowadzeniu działalności. Pozwana wyjaśniła dalej, że to powód nalegał, aby nabyła ona od niego nieruchomość, bowiem nie mógł znaleźć innego nabywcy. Pozwana postanowiła zatem ponownie wystąpić do banku o udzielenie kredytu i dnia 12 września 2016 r. uzyskała pozytywną decyzję kredytową na wnioskowaną kwotę 695.000,00 zł. Pozostała część tj. 155.000,00 zapłaciła powodowi w gotówce. Pozwana zakwestionowała w całości roszczenie powoda

o zapłatę tytułem naprawienia szkody z niewywiązania się przez pozwaną ze zobowiązania względem powoda co do zasady, jak i co do wysokości. Wskazała, że nabyła daną nieruchomość zgodnie z prawem, w dobrej wierze, w celu prowadzenia i rozszerzenia prowadzonej dotychczas działalności gospodarczej. Podniosła, że nigdy nie składała oświadczeń powodowi zobowiązujących ją do podjęcia dalszych kroków związanych z przedmiotową nieruchomością tj. sprzedaży, spłaty zobowiązań powoda, podziału pozostałych po sprzedaży środków. Według pozwanej twierdzenia powoda są całkowicie nieudowodnione. W jej odczuciu twierdzenia powoda są wymyślone na potrzeby niniejszego postępowania i prawdopodobnie są wynikiem złej wiary i faktu, że pozwana doprowadziła nieruchomość do pełnej świetności. W zakresie roszczenia powoda o ustalenie nieważności umowy, pozwana podniosła, iż jest on całkowicie chybiony, bowiem działała ona wyłącznie w dobrej wierze i brak jest jakichkolwiek dowodów potwierdzających okoliczności przeciwne, tym bardziej podstępne działanie pozwanej. Wobec powyższych okoliczności zdaniem pozwanej powództwo powinno zostać oddalone w całości (odpowiedź na pozew- k. 189-195).

Do zamknięcia rozprawy w dniu 26 kwietnia 2021 r. stanowiska stron nieuległy zmianie (protokół z rozprawy- k. 279).

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

M. K. (1) 11.09.2007 r. zaciągnął kredyt inwestycyjny w (...) Bank (...) S.A. nr 202- (...). Zabezpieczeniem spłaty tego kredytu była hipoteka umowna zwykła w kwocie 495.000,00 zł oraz umowna kaucyjna w kwocie 123.800,00 zł ustanowiona na nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości S. nr 45 stanowiącej własność powoda (kopia tytułu wykonawczego – k. 2a – akt KM (...) komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Płońsku J. J., okoliczność bezsporna).

Dnia 12.12.2007 r. powód zaciągnął kolejny kredyt inwestycyjny nr (...), dla którego zabezpieczeniem była hipoteka umowna zwykła w kwocie 300.000,00 zł oraz hipoteka umowna w kwocie 78.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w P. ul. (...), która stanowiła własność powoda (kopia tytułu wykonawczego – k. 2a – akt KM (...) komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Płońsku J. J., okoliczność bezsporna).

Powód zaciągnął w/w kredyty w związku z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo (...) M. K. (1) z siedzibą w S.. W tym czasie na nieruchomości położonej w (...) powód rozpoczął prace budowlane polegające na rozbudowie i adaptacji istniejącego budynku na obiekt gastronomiczny z pokojami gościnnymi pod nazwą (...). (dokumentacja fotograficzna k. 33-34).

W kolejnych latach działalność gospodarcza prowadzona przez powoda nie generowała wystarczających środków pozwalających na spłatę kredytów. Z uwagi na nieterminowe i niepełne wpłaty kwot wynikających z harmonogramu spłaty rat umowy kredytu zostały wypowiedziane, bank wystawił bankowe tytuły egzekucyjne, które po zaopatrzeniu ich przez Sąd w klauzule wykonawcze stały się podstawą wszczęcia postępowań egzekucyjnych przeciwko powodowi. Postępowania te zostały zainicjowane przez wierzyciela w marcu 2015 roku i były prowadzone przed komornikiem sądowym przy Sądzie Rejonowym w Płońsku J. J. pod sygnaturami akt Km (...) i Km (...). W pierwszej ze spraw bank wniósł o wszczęcie egzekucji m.in. z nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), a w drugim z nieruchomości położonej w (...) i egzekucje te toczyły się równolegle w podobny sposób z obu nieruchomości (wnioski egzekucyjne – k. 1 – 2 akt Km (...) i Km (...))komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Płońsku J. J., okoliczność bezsporna).

Trudna sytuacja finansowa i majątkowa spowodowała, że powód nie był w stanie płacić także innych zobowiązań. Oprócz zadłużeń z tytułu w/w kredytów miał także zaległości wobec:

- Urzędu Gminy P. z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 105.533,00 zł,
- Starostwa Powiatowego w P. z tytułu opłat od użytkowania wieczystego w kwocie 3.897,98 zł,
- ZUS-u w wysokości 23.403,94 zł oraz

- spółki (...) S.A. w wysokości 6.000,00 zł

(pismo Urzędu Gminy w P. – k. 64 akt Km (...), zaświadczenia - k. 67, 68, wezwanie do zapłaty- k. 69, umowa z ZUS- k. 70-81, przesłuchanie powoda- k. 241).

W ramach egzekucji z nieruchomości biegły Z. M. w dniu 24.08.2015 r. sporządził operat szacunkowy dotyczący nieruchomości w S. nr 45 ustalając wartość rynkową tej nieruchomości na kwotę 1.349.000,00 zł, a w dniu 5 października 2015 roku dokonano czynności opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości (operat szacunkowy – akta Km (...) komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Płońsku J. J.).

W tym samym czasie M. K. (1) starał się znaleźć nabywcę nieruchomości w S. na własną rękę, zamieszczał ogłoszenia w internecie i wreszcie podjął rozmowy z lokalnym (...) biznesmenem A. G., który był zainteresowany zakupem przedmiotowej nieruchomości. Spotkali się, obejrżeli nieruchomość, wspólnie udali się do oddziału banku (...) S.A. w W. celem podjęcia rozmów na temat spłaty zadłużenia obciążającego tę nieruchomość. Na skutek ich wizyty w dniu 08 września 2015 roku wierzyciel wydał promesę wydania zaświadczenia zawierającego zgodę na zwolnienie z hipoteki, jeżeli do dnia 09 października 2015 roku wpłynie do banku na poczet spłaty zadłużenia powoda kwota 650.000,00 zł. M. K. (1) oczekiwał wówczas, iż w zamian za tę nieruchomość uzyska kwotę 1.100.000,00 zł. A. G. jest dobrym znajomym pozwanej D. K. i rozważając zakup tej nieruchomości chciał przejść biznes na niej prowadzony, ale w taki sposób, aby on nabył tę nieruchomość, a działalność tę w jego imieniu prowadziłyby D. K.. Po wizycie w Banku zdecydował się jednak na wycofanie z tej transakcji. Pojechał w tej sytuacji na spotkanie z J. K. – ojcem stron, chcąc wyczuć, czy pomoże on synowi bądź córce i nie dopuści do sprzedaży licytacyjnej nieruchomości. To jego poinformował o tym, iż rezygnuje z zakupu tej nieruchomości. Z powodem już więcej się nie kontaktował (zeznania świadka A. G. – k. 247 - 248, J. K. – k. 247 – 02:28:14, 246v – 02:27:03, przesłuchanie powoda – k. 240 – 240v – 02:52, promesa – k. 60 - 61).

W tym samym czasie J. K. namawiał syna na to, aby ten sprzedał tę nieruchomość siostrze – D. K., która również prowadziła działalność gastronomiczną, z tym, że na terenie P. i nie miała dobrych warunków do jej rozwinięcia. Czuł się on związany z tą nieruchomością, bowiem to on ją pierwotnie nabył, prowadził na niej wcześniej prace i od niego przejął ją pozwany. Nie chciał on, aby nieruchomość ta trafiła w tzw. „obce ręce” (zeznania świadka J. K. – k. 245v – 246 – 02:02:03, 02:05:41).

M. K. (1) obawiając się sprzedaży licytacyjnej i wobec braku kontaktu z A. G. podjął rozmowy z pozwaną. W dniu 2 listopada 2015 roku ponownie uzyskał promesę wierzyciela na wydanie zaświadczenia zawierającego zgodę na zwolnienie z hipoteki (przesłuchanie powoda – k. 240v – 06:18, promesa – k. 62 - 63).

Jednocześnie powód złożył skargę na czynności komornika, w której skutecznie zakwestionował wartość nieruchomości ustalonej przez biegłego i postanowieniem z dnia 08 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Płońsku uchylił czynność komornika w postaci opisu i oszacowania nieruchomości (postanowienie – k. 120 – 129 akt Km (...) komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Płońsku J. J.).

D. K. podjęła starania o uzyskanie pożyczki w banku na zakup nieruchomości. Jednakże z uwagi na zbyt bliskie pokrewieństwo z dłużnikiem, bank w którym o to się starała odmówił jej takiej pożyczki. Nadto miała ona wówczas bardzo niską zdolność kredytową i to również było problemem (zeznania świadka J. K. – k. 247 – 02:28:14, 246 – 02:05:41, przesłuchanie powoda – k. 240v – 06:18, częściowo przesłuchanie pozwanej – k. 278 – 47:30).

W dniu 15.01.2016 r. biegły sporządził drugi operat szacunkowy ustalający wartość nieruchomości na kwotę 1.432.700,00 zł. W tym przypadku opis oszacowanie odbył się w dniu 25 marca 2016 roku (operat szacunkowy, obwieszczenie – k. 2, protokół – k. 9 - 12 tomu II akt Km (...) komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Płońsku J. J.).

W tej sytuacji powód zaczął przekonywać się do zaproponowanego przez rodzinę rozwiązania, aby nieruchomość tę przejęła pozwana i przyjął je. Zawarta między nim, a pozwaną umowa ustna zakładała, iż:

- pozwana za nieruchomość w S. zapłaci cenę odpowiadającą wierzytelności (...) wobec powoda tj. 650.000,00 zł wraz z kosztami postępowania egzekucyjnego;
- pozwana będzie tymczasowo prowadzić działalność gospodarczą w tej nieruchomości w postaci restauracji z salą weselną i częścią hotelową do czasu poprawy jej dochodowości;
- po podniesieniu rentowności tej nieruchomości, pozwana sprzeda ją wraz z działalnością restauracyjno-hotelową za cenę rynkową ok. 1.500.000,00 zł i rozliczy się z powodem;
- z uzyskanej kwoty pozwana spłaci kredyt, który zaciągnie za zakup nieruchomości w S. oraz pozostałe zadłużenia powoda: z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 105.533,00 zł (z odsetkami na dzień zawarcia aktu notarialnego), użytkownika wieczystego w kwocie 3.897,98 zł, wobec ZUS- 23.403,94 zł i (...) S.A. w wysokości 6.000,00 zł;
- pozostałą kwotą ze sprzedaży nieruchomości, po spłaceniu zobowiązań obu stron, strony miały się podzielić w równych częściach.

(przesłuchanie powoda k. 240-241 – 06:18 – 11:39, k. 276 – 276v – 02:19 zeznania świadka E. K.- k. 242 – 243 – 53:19 – 01:01:20, 01:08:54, zeznania świadka L. K. – k. 244 – 244v – 01:32:43 – 01:41:33).

Umowa ta została zawarta między stronami w formie ustnej. Powód nie sporządził żadnego dokumentu potwierdzającego ją, bowiem taki sposób załatwiania interesów był w jego rodzinie przyjęty, opierał się na zaufaniu i funkcjonował już wcześniej. Pozwana od maja 2016 roku zaczęła prowadzić działalność gospodarczą na terenie działki powoda, a swoją dotychczasową działalność zawiesiła (przesłuchanie powoda k 240-241 - 06:18 – 11:39 , zeznania świadka E. K.- k. 242-243 - 53:19 – 01:01:20, 01:08:54).

W dniu 9 maja 2016 roku do akt komornika złożono kopię umowy użyczenia z dnia 30 kwietnia 2016 roku zawartej pomiędzy M. K. (1), jako użyczającym, a D. K., jako biorącym do używania, zgodnie z którą powód oddał pozwanej do bezpłatnego użytkowania nieruchomość położoną w (...) na czas nieokreślony (kopia umowy użyczenia – k. 18 tomu II akt Km (...) komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Płońsku J. J.).

W związku z zawartą umową powód nie zaskarżył opisu i oszacowania nieruchomości, a komornik w tej sytuacji wyznaczył termin licytacji na dzień 14 września 2016 r. Cena wywołania została określona na kwotę 1.047.525,00 zł (obwieszczenie o pierwszej licytacji - k 37).

Pozwana od 20.11.2014 r. prowadziła działalność gastronomiczną pod nazwą (...) przy ul. (...) w P.. Lokal, z uwagi na niewielką powierzchnię był jednak nieprzystosowany do organizowania większych imprez typu wesela. Prowadzona przez pozwaną działalność gospodarcza nie generowała wystarczających przychodów pozwalających na uzyskanie kredytu na zakup nieruchomości w S. w kwocie 695.000,00 zł. Za rok 2014 zgłosiła ona w Urzędzie Skarbowym stratę w kwocie 24.922,74 zł, za rok 2015 dochód w kwocie 10.000,00 zł, a za rok 2016 w kwocie 35.141,04 zł. Dlatego też strony ustaliły, że pozwana w maju 2016 r. rozpocznie prowadzenie działalności gospodarczej w S., aby poprawić swoją zdolność kredytową i tak też się stało (przesłuchanie powoda k. 240-241 - 06:18 – 11:39, k. 276 – 276v – 02:19, zeznania świadka E. K.- k. 242 - 243 - 53:19 – 01:01:20, zeznania świadka L. K.- k. 244 – 245 – 01:35:41, zeznania podatkowe pozwanej – k. 258).

Pozwana po rozpoczęciu prowadzenia działalności gospodarczej w przedmiotowej nieruchomości wystąpiła do Banku Spółdzielczego w P. o udzielenie jej kredytu na zakup tej nieruchomości. Warunkiem uzyskania tego kredytu było wniesienie przez pozwaną wkładu własnego w wysokości minimum 20% wartości nieruchomości tj. 155.000,00 zł, która to kwota została wpisana w akcie notarialnym, na potrzeby potwierdzenia wkładu własnego przez pozwaną.



Powód tej sumy nie otrzymał. Pozwana nie dysponowała takimi środkami (przesłuchanie powoda k. 240-241, zeznania świadka E. K.- k. 242-243, zeznania świadka L. K.- k. 244-245, zeznania świadka J. K. – k. 245-247).

D. K. ostatecznie 12.09.2016 r. uzyskała pozytywną decyzję kredytową (bezsporne).

Jeszcze w dniu 12 września 2016 roku L. K. poprosiła D. K., aby ta przesłała jej draft aktu notarialnego, bowiem ciekawa była jak opisano w nim zadłużenie nieruchomości. Ta jednak powiedziała jej, że nie ma na to czasu i nie przesłała tego projektu (zeznania świadka L. K. – k. 244v – 01:37:07).

Ostatecznie strony ustaliły, iż cena sprzedaży nieruchomości określona w akcie notarialnym będzie wynosiła 695.000,00 zł i składały się będą na nią zadłużenie powoda wobec banku (...) – 650.000,00 zł i koszty komornicze – 45.000,00 zł (zeznania świadka L. K. – k. 244v – 01:37:07).

Dnia 13 września 2016 r. na mocy aktu notarialnego Rep. A. nr (...) zawartego przed notariuszem w P. M. G. pozwana D. K. nabyła od powoda M. K. (1)-swojego brata, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości S. wraz z prawem własności posadowionego na tej nieruchomości budynku stanowiącego odrębny przedmiot własności, dla której to nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Płońsku IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze (...) za wpisaną w akcie cenę 850.000,00 zł. Jednocześnie przy podpisywaniu tej umowy pozwana oświadczyła, iż część ceny w kwocie 155.000,00 zł, stanowiącą wkład własny zapłaciła sprzedającemu do dnia umowy, a powód powyższe potwierdził. Część ceny w kwocie 650.000,00 zł pozwana zobowiązała się zapłacić przelewem na rachunek bankowy sprzedającego celem spłaty jego zadłużenia w banku (...), a pozostałą część w kwocie 45.000,00 zł na rachunek bankowy komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Płońsku prowadzącego postępowania egzekucyjne Km (...) i Km (...) tytułem opłat egzekucyjnych (wypis aktu notarialnego k. 39- 54).

Pozwana zapłaciła należność na rzecz (...) S.A. w kwocie 650.000,00 zł, a także opłaty egzekucyjne na rzecz Komornika. W efekcie powyższego postępowania egzekucyjne prowadzone przeciwko powodowi w sprawach Km (...) i Km (...) zostały umorzone (postanowienia – k. 65 – 66).

W okresie, gdy była podpisywana przedmiotowa umowa powód bardzo to przeżywał, był zdenerwowany, płakał przed jej podpisaniem, a potem nie odzywał się. Z samego odczytywania aktu notarialnego nic nie pamięta (zeznania świadka L. K. – k. 244v - 245 – 01:37:07, 01:46:28, przesłuchanie powoda – k. 240v – 11:39, k. 241v – 26:40).

Początkowo po podpisaniu umowy relacje między stronami były prawidłowe. Pozwana przekazywała jakieś drobne sumy pieniężne bratu, bowiem ten nie miał z czego żyć. Jednakże w niedługim czasie w jednej z rozmów z L. K. stwierdziła, iż nie stać ją na przekazywanie kwot bratu, bowiem ma do spłaty wysoki kredyt, w związku z powyższym, jak sprzeda nieruchomość to go spłaci (zeznania świadka L. K. – k. 244v – 01:39:18).

W kolejnych miesiącach powód wielokrotnie wzywał pozwaną do realizacji ustnej umowy i uregulowania wszelkich zobowiązań, jednakże bezskutecznie. Chciał sam wystawić nieruchomość na sprzedaż, ale żaden agent nieruchomości nie chciał z nim na ten temat rozmawiać, bowiem nie był właścicielem (korespondencja – k. 111 – 112, przesłuchanie powoda – k. 241 – 14:24).

W pewnym momencie, gdy powód nie miał żadnych pieniędzy postanowił sprzedawać rzeczy ruchome, które były jego własnością, a znajdowały się w S.. Na sąsiedniej działce miał magazynek, w którym trzymał m.in. dodatkowe stoły wykorzystywane na sali bankietowej i pojechał je zabrać. Tego samego dnia do matki stron – E. K. zadzwonił syn pozwanej M. i zapytał się dlaczego powód zabiera te stoły skoro mogą się im przydać. Nadto powiedział jej, że mieli dla niego uszykowane 100.000,00 zł, a on im zabiera stoły, to teraz tych pieniędzy nie zobaczy (zeznania świadków L. K. – k. 244v – 245 - 01:43:32, E. K. – k. 243 – 01:01:20).

Pozwana nie sprzedała nieruchomości, ani nie spłaciła pozostałych zobowiązań powoda. Powód wielokrotnie żądał od niej wywiązania się ze swego zobowiązania. Niejednokrotnie czynił to w sposób wulgarny, obcesowy. Powód prosił

rodziców o interwencję, pisał do nich listy, korespondował z ojcem, który w tym sporze stanął po stronie córki. Pozwana lekceważyła zarówno żądania powoda jak i prośby matki. W dniu 30 września 2019 roku po jednym z kolejnych żądań powoda przesała mu smsa o treści „ja nie jestem Tobie nic winna. kupiła to w ost. chwili na dzień przez licytację. Nie miałeś innego kupca. Byłam Twoją ostatecznością. Jeżeli uważasz inaczej umów nas do adwokata nich rozwiąże ten problem. Będę rozmawiała z Tobą tylko w jego obecności. Mogę za niego zapłacić” (korespondencja powoda – k. 98 – 130, listy powoda – k. 132 – 145, zeznania świadka L. K. – k. 245 – 01:49:00).

Wówczas zrozumiał on, że siostra nie wywiąże się z ustnych zobowiązań i postanowił udać się do adwokata w P.. Tam dowiedział się zarówno on, jak i jego partnerka L. K., iż w akcie notarialnym zawarto jego oświadczenie o potwierdzeniu otrzymania od pozwanej kwoty 155.000,00 zł przed podpisaniem umowy, mimo tego, iż taka sytuacja nie miała miejsca (przesłuchanie powoda – k. 240v – 11:39, zeznania świadka L. K. – k. 244v – 01:39:18, k. 245 – 01:47:16).

Pismem z dnia 24.03.2020 r. powód wezwał pozwaną D. K. do dobrowolnego spełnienia uzgodnień związanych ze sprzedażą przedmiotowej nieruchomości, bądź też zapłaty w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego pisma kwoty 455.183,00 zł. Pozwana pismo to otrzymała w dniu 30 marca 2020 roku. Jednak odmówiła spełnienia świadczeń na rzecz powoda (pismo- k. 146-147, zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 148 – 151, odpowiedź- k. 152-153).

Wobec tego, w dniu 04.05.2020 r. M. K. (1) złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z dnia 13.09.2016 r. z powodu błędu wywołanego podstępem. Oświadczenie zostało doręczone pozwanej w dniu 06.05.2020 r. (oświadczenie wraz z potwierdzeniem odbioru- k. 154-157).

Powód nadal posiada zaległość z tytułu podatku od nieruchomości na rzecz Gminy P. za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2016 roku w kwocie 57.510,00 zł. Zaległość za okres od 1 kwietnia 2011 roku do 31 grudnia 2013 roku w kwocie 41.831,00 zł plus odsetki w kwocie 28.199,00 zł uległa przedawnieniu (zaświadczenie – k. 67).

M. K. (2) nadal posiada zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości na rzecz Starostwa Powiatowego w P. w kwocie 1.455,45 zł. W 2109 roku z tego tytułu spłacił kwotę 2.559,69 zł. Według stanu na dzień 10 maja 2019 roku zadłużenie to wynosiło kwotę 3.897,98 zł (zaświadczenie – k. 68, ostateczne wezwanie – k. 69).

W dniu 17 lipca 2017 roku powód zawarł umowę z (...) Oddział w P. o rozłożeniu na raty należności z tytułu składek. Zgodnie z tą umową wierzytelność w kwocie 23.403,94 zł została przez wierzyciela rozłożona na raty. Obecnie pozostała mu do spłaty kwota 19.754,94 z k (umowa – k. 70 – 81, aneksy – k. 82 – 90).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedłożone do akt sprawy dowody z dokumentów, ich kopii i odpisów, a także przesłuchanie powoda, zeznania świadków E. K. (k. 242 – 243v), L. K. (k. 244 – 245v), częściowo J. K. (k. 245v – 247), A. G. (k. 247 – 248).

Zeznania świadka J. S. nic nie wniosły do sprawy i nie stanowiły one podstawy ustaleń faktycznych Sądu.

Sąd odmówił wiary twierdzeniom pozwanej, iż podjęła ona rozmowy z bratem na temat nabycia przedmiotowej nieruchomości pół roku przed podpisaniem umowy tj. w marcu 2016 roku, a do tego czasu w ogóle ze sobą nie rozmawiali (k. 277 – 16:08). Przeczą temu zeznania świadka J. K., który wskazał, iż już w momencie prowadzenia rozmów przez powoda z A. G., a to bezspornie miało miejsce w okresie sierpień - wrzesień 2015 roku pozwana podjęła starania o uzyskanie pierwszego kredytu na zakup tej nieruchomości, ale bezskuteczne. Nadto sama pozwana wskazuje w innym miejscu, iż wcześniej brat proponował jej spółkę, do której wejść ona się nie zdecydowała, ale chciała pomóc bratu znajdując dla niego kupca i jednym z nich z jej polecenia był A. G. (k. 277 – 23:32). W tej sytuacji strony prowadziły ze sobą normalne rozmowy na temat sytuacji pozwanego już przed sierpniem – wrześniem 2015 roku – wtedy pojawił się A. G., jako potencjalny nabywca. Sąd odmówił wiary twierdzeniom pozwanej, iż strony nie zawierały żadnej dodatkowej umowy, a pozwana zdecydowała się nabyć przedmiotową nieruchomość tylko za zobowiązania bankowe powoda (k. 277 – 26:17). Jest to sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym

zgrupowanym w sprawie, w szczególności wyżej wskazanym przesłuchaniem powoda i zeznaniami świadków E. K. i L. K., które są jasne, precyzyjne, logiczne i spójne. Nadto jest to sprzeczne z zasadami logiki i zdrowego rozsądku. Jaki cel miałyby taka transakcja? Co w jej efekcie zyskiwałby powód sprzedając nieruchomości za 695.000,00 zł, czy nawet 850.000,00 zł, skoro cena wywołania na licytacji wynosiła o wiele więcej tj. 1.074.525,00 zł i było co najmniej dwóch chętnych do przystąpienia do niej (powyższe potwierdził również J. K. w korespondencji z synem – k. 115). W ten sposób powód tracił od 224.000,00 zł do 379.000,00 zł, nadal pozostawał z długami wobec ZUS, Urzędu Gminy, Starostwa Powiatowego czy firmy (...) S.A., a przestawał być właścicielem intratnej nieruchomości. Zadłużenie powoda było niższe niżli cena wywołania tej nieruchomości. Sąd odmówił również wiary twierdzeniom pozwanej, iż zapłaciła ona powodowi gotówką kwotę 155.000,00 zł, a strony podpisały umowę przedwstępną. W tym miejscu wskazać należy, iż oświadczenie powoda zawarte w akcie notarialnym, w którym potwierdza on otrzymanie przed jego podpisaniem kwoty 155.000,00 zł nie jest oświadczeniem woli, a jedynie oświadczeniem wiedzy potwierdzającym stan faktyczny, który jest mu znany. Stąd też w stosunku do niego nie ma zastosowania art. 247 k.p.c., albowiem ten dotyczy essentialia negotii umowy, a sposób zapłaty ceny do nich nie należy (wyrok SN z 6.12.2017 r., I CSK 476/17). Nadto, jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 30.12.2019r sygn. akt IV CSK 332/19 pozornosc czynności prawnej stwierdzonej aktem notarialnym może być udowodniona za pomocą zeznań świadków i przesłuchania stron, również między uczestnikami tej czynności. Dotyczy to również kwestii różnicy w cenie nabycia nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1966 roku sygn. akt II CR 123/66). Powód zaprzeczył temu, aby podpisał z siostrą wcześniej umowę przedwstępną, a pozwana umowy takiej nie przedłożyła. Tymczasem skoro pozwana twierdziła, iż umowa taka została złożona w banku to, jako strona czynności bankowej miała możliwość uzyskać z banku odpis tej umowy i w ten sposób udowodnić tę okoliczność na swoją korzyść zgodnie z regułami art. 6 k.c.. Pozwana tego nie uczyniła, bowiem w ocenie Sądu umowa taka nie została w ogóle sporządzona. Stąd taki zapis w akcie notarialnym. Gdyby taka umowa została sporządzona notariusz sporządzający akt notarialny powołałby się na nią i zapewne stanowiłaby ona jeden z dokumentów okazanych mu w momencie dokonywania tej czynności. Pozwana nie miała takich środków. Jej twierdzenia dotyczące sprzedaży mieszkania w P., domu w C. są niejasne i budzą duże wątpliwości, bowiem pozwana nie była w stanie nawet wskazać kiedy te czynności prawne miały miejsce. W tym okresie pozwana w zasadzie nie uzyskiwała żadnych dochodów. W latach wcześniejszych prowadzona przez nią działalność gospodarcza generowała straty (2014 rok), albo przynosiła bardzo niewielkie dochody (2015 rok). Nadto również sprzeczne z zasadami logiki jest to, iż skoro pozwana posiadała oszczędności, jak twierdzi, i to w kwocie wyższej niż 155.000,00 zł, to po co dwa lata przed nabyciem tej nieruchomości zaciągała kredyt na urządzenie swojej wcześniejszej działalności gospodarczej. Jest to całkowicie nielogiczne, bowiem kredyt kosztuje, a oszczędności odłożone w domu w żaden sposób nie procentują. Sąd dał wiarę, co do zasady twierdzeniom powoda, te bowiem znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Powództwo główne w zasadniczej części podlegało uwzględnieniu. Jednakże dla jego oceny w pierwszej kolejności należało się odnieść do kwestii ważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej pomiędzy stronami w dniu 13 września 2016 roku, a zatem w rzeczywistości dokonać częściowej oceny roszczenia ewentualnego. W przypadku bowiem podzielenia twierdzeń powoda dotyczących nieważności tej umowy odpadałaby kwestia roszczenia głównego, bowiem powód nie doznałby żadnej szkody, skoro nadal byłby właścicielem nieruchomości w S., a dodatkowo pozwana spłaciłaby jego zobowiązania w (...) S.A.

W ocenie Sądu Okręgowego umowa ta jest umową ważną, a argumentacja prawna powoda przedstawiona w tym zakresie nie ma oparcia w podstawie faktycznej. Powód podnosząc kwestie nieważności umowy wskazał na dwie niezależne jej podstawy. Po pierwsze powód powołał się na wadę oświadczenia woli w postaci błędu wywołanego podstępem przez pozwaną (art. 86 § 1 k.c.). Podstęp jest błędem, który wywołany został intencjonalnym działaniem (albo zaniechaniem) podjętym w celu wywołania u składającego oświadczenie woli fałszywego przeświadczenia. Jeśli błąd wywołany został podstępnie przez drugą stronę czynności prawnej, nie jest istotne czy w przypadku braku błędu oświadczenie zostało złożone – składający oświadczenie woli może uchylić się od skutków swego oświadczenia nawet wtedy, jeśli błąd nie był istotny i nie dotyczył treści czynności prawnej (ale np. motywu dokonania czynności –

por. wyr. SN z 15.1.1970 r., I CR 400/69, OSNCP 1970, Nr 12, poz. 225; wyr. SN z 10.9.1997 r., I PKN 251/97, OSNAPiUS 1998, Nr 13, poz. 389). Skutki prawne podstępu są takie same jak błędu z art. 84 KC, czyli możliwość uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem podstępu w ciągu roku od dnia jego wykrycia (art. 88 KC). Do momentu skutecznego uchylenia się od skutków takiego oświadczenia woli pozostaje ono ważne i skuteczne. Zgodnie z ogólnymi zasadami rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 KC) skuteczność powołania się na podstęp przez osobę, która chce się uchylić od skutków swojego oświadczenia woli zależy od dowiedzenia wszystkich przesłanek wymaganych dla stwierdzenia, że oświadczenie zostało złożone pod wpływem podstępu (tak trafnie SN w post. z 18.4.2013, II CSK 497/12, L.; SA w Ł. w wyr. z 18.9.2015 r., I ACa 369/15, L.), w szczególności faktu, że druga strona wywołała błąd w sposób podstępny.

W sprawie niniejszej przede wszystkim oświadczenie powoda o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu zostało złożone z przekroczeniem rocznego terminu, o którym mowa w art. 88 k.c. Powód takie oświadczenie złożył pozwanej w dniu 06 maja 2020 roku (wówczas zostało ono jej doręczone). Tymczasem o tym, iż pozwana nie zamierza wywiązać się z przyjętego na siebie zobowiązania i pomóc powodowi wiedział on już dużo wcześniej, bowiem już w kwietniu 2018 roku w korespondencji z pozwaną powód zarzucał jej działanie podstępne i wyrachowane. Już wtedy miał świadomość tego, iż siostra nie zamierza sprzedać przedmiotowej nieruchomości. Wiadomość z 30 września 2019 roku, na którą powód się powołuje była ostatecznym potwierdzeniem tego, iż siostra nie zamierza w żaden sposób spłacić powoda, a nie tego, iż nie zamierza sprzedać przedmiotowej nieruchomości. Co do tego elementu zobowiązania, który to element jest kluczowy z punktu widzenia zarzucanego pozwanej podstępu, powód miał już wiedzę i świadomość na początku 2018 roku, kiedy to minęło prawie półtora roku od zawarcia przedmiotowej umowy. Termin określony w art. 88 k.c. jest terminem zawitym (prekluzyjnym), a zatem takim, po którego upływie uprawnienie wygasa i nie ma możliwości przywrócenia go. W tej sytuacji oświadczenie powoda, jako spóźnione jest nieskuteczne, a przedmiotowa czynność prawna ważna. Nadto w toku niniejszego procesu nie zostało udowodnione to kiedy pozwana podjęła decyzję o wycofaniu się z przyjętego na siebie zobowiązania ustnego tj. czy miało to miejsce już w momencie podpisywania umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, czy jednak później. Umowa zawarta między stronami, nie dość, że została zawarta w formie ustnej to jeszcze nie precyzowała w sposób jednoznaczny wszystkich kwestii związanych z terminami, szczególnie terminu w którym miała nastąpić sprzedaż przez pozwaną nieruchomości.

Brak również podstaw do przejęcia, iż przedmiotowa umowa jest nieważna z uwagi na treść art. 58 § 2 k.c. Zgodzić należy się z poglądami przytoczonymi w pozwie, a dotyczącymi skutków nieekwiwalentności świadczeń w przypadku zobowiązań wzajemnych. Oczywiście Sąd Okręgowy podziela przytoczone tam poglądy, ale w sprawie niniejszej, w ustalonym stanie faktycznym, nie znajdują one zastosowania. Umowę sprzedaży zawartą przez strony należy analizować i oceniać łącznie z wcześniejszą umową ustną zawartą między stronami, a dotyczącą sprzedaży nieruchomości w przyszłości i podziału środków w ten sposób uzyskanych. W ten sposób obie strony umowy zyskiwały, a powód nie tylko otrzymywał cenę wynikającą z umowy sprzedaży, ale również zwolnienie z długów wobec Urzędu Gminy, Starostwa, ZUS i spółki (...), a dodatkowo połowę środków z przyszłej sprzedaży tej nieruchomości. Świadczenie pozwanej w tej sytuacji nie obejmowało więc wyłącznie kwoty 695.000,00 zł, ale dodatkowe środki pieniężne w kwocie przeszło 400.000,00 zł. W tej sytuacji nie można już mówić o nie ekwiwalentności świadczeń i tym samym sprzeczności przedmiotowej umowy z zasadami współzycia społecznego.

Reasumując w ocenie Sądu Okręgowego nie ma podstaw do ustalenia w sprawie niniejszej, iż przedmiotowa umowa sprzedaży nieruchomości jest nieważna.

W tej sytuacji rodzi się pytanie, czy umowa zawarta między stronami w sposób ustny jest umową ważną, czy wywołała ona skutki prawne i jeśli tak to jakie, i jakie są konsekwencje nie wykonania tej umowy przez pozwaną. Z pewnością nie jest to standardowa umowa zawierana w obrocie prawnym. Jednakże zgodnie z treścią art. 353<sup>(1)</sup> k.p.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego (zasada swobody umów). Umowa zawarta między stronami w sposób precyzyjny określała świadczenia wzajemne stron. Strony

ustaliły, iż po przeniesieniu własności nieruchomości przez powoda na pozwaną po niższej cenie niżli wartość tej nieruchomości (tj. w wysokości odpowiadającej wysokości zadłużenia powoda w (...) S.A. i kosztów egzekucyjnych w sprawach Km (...) i Km (...)) pozwana po odbudowaniu renowy lokalu sprzeda nieruchomość osobom trzecim za cenę rynkową, a następnie spłaci zadłużenie powoda w Urzędzie Gminy, Starostwie Powiatowym, ZUS oraz firmie (...), zatrzyma kwotę odpowiadającą cenie tej nieruchomości spłaconej w imieniu powoda wierzycielowi i komornikowi, w zamian nadwyżką ponad te kwoty strony podzieliła się po połowie. Pozwana przyjęła zatem na siebie zobowiązanie do dokonania następujących czynności prawnych: zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, spłaty zadłużenia powoda wobec w/w podmiotów oraz rozliczenia w/w nadwyżki. Wynagrodzeniem pozwanej za dokonanie tych czynności była kwota jaką ta miała uzyskać z podziału zysków związanych ze sprzedażą nieruchomości na wolnym rynku. Umowę zawartą w ten sposób między stronami należy zakwalifikować, jako tzw. umowę nienazwaną, która jest najbardziej zbliżona do umowy zlecenie, zawiera bowiem elementy dla niej charakterystyczne tj. zobowiązanie pozwanej jako przyjmującej zlecenie do wykonania w/w czynności prawnych w zamian za wynagrodzenie (art. 734 § 1 k.c.). Jednakże oprócz tych elementów umowa ta zawierała zobowiązanie powoda do obniżenia ceny zbywanej nieruchomości oraz zobowiązanie pozwanej do rozliczenia nadwyżki ze sprzedaży nieruchomości.

Sam fakt zawarcia tej umowy został w ocenie Sądu udowodniony, o czym mowa wyżej. W pierwszej kolejności należało rozważyć, czy umowa ta nie narusza art. 158 k.c., zgodnie z którym to umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Jak wskazuje się w orzecznictwie zakresem normowania art. 158 nie są objęte jednak umowy, których zawarcie wprawdzie jest funkcjonalnie związane z przeniesieniem własności nieruchomości, lecz których bezpośrednim skutkiem prawnym nie jest powstanie zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości ani przeniesienie własności nieruchomości. Należy do nich zaliczyć w szczególności umowę zlecenia zobowiązującą do zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości (wyrok SA w Łodzi z 21.02.2018 r., I ACa 856/17, LEX nr 2478498). Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 1975 r. (sygn. akt III CZP 55/75), umowa zlecenia nie wymaga do jej zawarcia formy aktu notarialnego, jeżeli jej przedmiotem jest nabycie prawa własności nieruchomości przez zleceniobiorcę w jego własnym imieniu z obowiązkiem późniejszego przeniesienia tej własności za zleceniodawcę. Zgodnie bowiem z art. 734 § 1 k.c. umowa zlecenia ani nie przenosi na zleceniodawcę prawa własności, ani nie zobowiązuje bezpośrednio zleceniobiorcy do takiego przeniesienia. Nie należy przeto do kategorii umów, z którymi art. 158 k.c. wiąże obowiązek ich zawarcia w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności tych umów. W tej sytuacji umowa zawarta między stronami nie narusza art. 158 § 1 k.c. Brak jest również podstaw do ustalenia, iż umowa ta narusza jakiegokolwiek inne przepisy prawa, czy też zasady współżycia społecznego. Skoro tak, jest to umowa ważna i skuteczna, która wykreowała po obu stronach określone uprawnienia i zobowiązania.

Pozwana z umowy tej nie wywiązała się, a w dniu 30 września 2019 roku złożyła jednoznacznie oświadczenie, iż z umowy tej wywiązać się nie zamierza. Oświadczenie to należy w ustalonym stanie faktycznym uznać za wypowiedzenie w/w umowy przez pozwaną. Umowa zlecenia wygasa na ogół przez wykonanie zleconej czynności. Przepis art. 746 k.c. dopuszcza jednak szczególny tryb jej wcześniejszego zakończenia w wyniku wypowiedzenia. Przyznaje stronom (każdej z osobna) uprawnienie kształtujące do jednostronnego rozwiązania stosunku zlecenia. Wypowiedzenie zlecenia następuje ze skutkiem natychmiastowym – ex nunc. Wypowiedzenia takiego dokonuje się poprzez oświadczenie złożone drugiej stronie (art. 61). Dla jego skuteczności nie jest przewidziane zachowanie żadnej formy szczególnej, szczególnie w sytuacji, gdy sama umowa również była zawarta w formie ustnej. W świetle art. 746 § 2 k.c. przyjmujący zlecenie może je wypowiedzieć w każdym czasie. Gdy jednak zlecenie jest odpłatne, tak jak w sprawie niniejszej i nastąpiło bez ważnego powodu, przyjmujący zlecenie jest odpowiedzialny za szkodę. W sprawie niniejszej owo wypowiedzenie może być traktowane jako wypowiedzenie tylko tej części umowy, która nie została wykonana tj. zobowiązania do zawarcia umowy zobowiązującej do sprzedaży nieruchomości oraz spłaty zadłużenia. W pozostałym zakresie umowa stron została już wykonana, bowiem powód przeniósł własność nieruchomości na warunkach określonych przez strony. W tej sytuacji do odpowiedzialności pozwanej zastosować należy art. 471 k.c., bowiem „zerwanie” umowy dotyczyło całości tego stosunku zobowiązaniowego.

Zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Przepis ten określa przesłanki odpowiedzialności kontraktowej w przypadku zobowiązań, które m.in. wynikają z tzw. umów nienazwanych. Odpowiedzialność ta korzysta z domniemania winy dłużnika. Wierzyciel bowiem nie jest zobowiązany do wskazania winy dłużnika, a jedynie do wskazania okoliczności świadczących o niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu zobowiązania. Odpowiedzialność ta uzależniona jest od wystąpienia przesłanek odpowiedzialności, tj. szkody, którą poniósł wierzyciel, niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania na skutek okoliczności, za które dłużnik z mocy umowy lub ustawy ponosi odpowiedzialność, oraz związku przyczynowego między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania a szkodą. Ciężar dowodu w tym zakresie, zgodnie z art. 6, spoczywa na wierzycielu.

Jak wskazano wyżej pozwana składając oświadczenie 30 września 2019 roku jednoznacznie wyraziła swoją wolę zakończenia stosunku umownego zawartego między stronami i odmówiła spełnienia świadczenia do którego się zobowiązała. Bez wątplenia więc udowodniona została przez powoda przesłanka niewykonania zobowiązania przez pozwaną. W ocenie Sądu udowodniona została również szkoda powoda. Na skutek bowiem działania pozwanej stracił on własność przedmiotowej nieruchomości nie otrzymując oczekiwanych świadczeń wzajemnych. Pomiędzy działaniem pozwanej, a w/w szkodą zachodzi również adekwatny związek przyczynowo – skutkowy. Szkoda powoda polega przede wszystkim na tym, iż nadal ciąży na nim zobowiązania wobec wierzycieli, których pozwana miała spłacić lub też musiał spłacić zobowiązania, w łącznej wysokości 98.697,66 zł (Urząd Gminy P. – 57.510,00 zł, Starostwo Powiatowe w P. – 3.897,98 zł, ZUS – 23.403,94 zł, (...) S.A. – 13.885,74 zł). Gdyby pozwana swoje zobowiązanie wykonała tych zobowiązań powód nie miałby i nie musiałby spłacać. Dalej powód nie uzyskał połowy oczekiwanego zysku tj. gdyby pozwana wywiązała się ze swojego zobowiązania to powód uzyskałby z tytułu sprzedaży nieruchomości dodatkowo kwotę co najmniej 299.432,54 zł. Nieruchomość ta w tamtym okresie była wyceniona w ramach postępowania egzekucyjnego na kwotę 1.432.700,00 zł. Była to realna i możliwa do uzyskania kwota, skoro na taką kwotę nieruchomość została wyceniona w ramach czynności egzekucyjnych. Rzeczą powszechnie wiadomą jest, iż takie wyceny zbliżają się z reguły do najniższych możliwych do uzyskania cen wolnorynkowych. Nadto przed licytacją zakupem nieruchomości były zainteresowane co najmniej dwie osoby, co również świadczy o tym, iż wbrew twierdzeniom pozwanej nieruchomość ta była nieruchomością zbywalną. A zatem pozwana mogła ją sprzedać za kwotę co najmniej 1.432.700,00 zł. Po sprzedaży zobligowana byłaby do spłaty swojego zadłużenia zaciągniętego na ten cel – kredyt w kwocie 695.000 zł. Następnie zobowiązana byłaby do spłaty zadłużeń powoda w kwocie 105.533,00 zł – Urząd Gminy P., 3.897,98 zł – Starostwo Powiatowe w P., 23.403,94 zł – ZUS i 6.000,00 zł – (...) S.A. W tej sytuacji pozostawałaby jej kwota 598.865,08 zł, która zgodnie z umową stron miała ulec podziałowi po połowie. Skoro tak powód mógł w ten sposób uzyskać dodatkowo kwotę 299.432,54 zł. Na skutek odmowy wywiązania się przez pozwaną ze swego zobowiązania powód kwoty tej nie uzyskał. Jest to zatem również szkoda powoda. Łączna zatem wysokość szkody powoda wynosi w tej sytuacji 398.130,20 zł i taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanej na jego rzecz w punkcie I. sentencji wyroku. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu. Jednocześnie Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z żądaniem pozwu. Powód wezwał pozwaną do zapłaty odszkodowania w kwocie 455.183,00 zł pismem z dnia 24 marca 2020 roku, wyznaczając jej na to termin 14 dni. Pismo to zostało jej doręczone w dniu 30 marca 2020 roku, a zatem termin do spełnienia świadczenia minął pozwanej z dniem 13 kwietnia 2020 roku. W tej sytuacji z dniem 14 kwietnia 2020 roku pozostawała ona już w opóźnieniu, a zatem żądanie zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 15 kwietnia 2020 roku było w pełni uzasadnione.

W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił, jako bezzasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o treść art. 100 zd. 1 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając. Powód wygrał niniejszy proces w 95%, a zatem taka część kosztów procesu winna obciążać pozwaną. Koszty poniesione przez powoda to kwota 12.317,00 zł, na którą składają się opłata sądowa od pozwu – 1500,00 zł oraz koszty zastępstwa prawnego adwokata wyliczone wg. stawki minimalnej 10800,00 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00 zł. Koszty pozwanej to 10.817,00 zł, na które składa się analogiczne wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem oraz opłata skarbową. Suma zatem kosztów procesu poniesionych przez strony to kwota 23.134,00 zł. Z tego 95%

to 21.977,30 zł. Taka suma winna obciążać pozwaną, a poniosła ona koszty w kwocie 10.817,00 zł. Różnica to kwota 11.160,30 zł i taką kwotę tytułem zwrotu kosztów procesu pozwana winna zwrócić powodowi. Stąd też orzeczono, jak w punkcie III. sentencji wyroku.

Nadto w sprawie niniejszej pozostaje nieuiszczona część opłaty sądowej od pozwu w kwocie 19.410,00 zł. Również o tej opłacie Sąd orzekł w punkcie IV i V sentencji wyroku stosownie do treści art. 113 ust 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 zd. 1 k.p.c. rozdzielając ją stosunkowo wg. tych samych proporcji: pozwana -95% tj. 18.439,50 zł, powód- 5% - 970,50 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.