

Sygn. akt V C 1208/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 16 lutego 2022 r.

Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, V Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Kamil Antkowiak

Protokolant: Karolina Kicińska

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2022 r. w (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. W. (1)**

przeciwko **M. M.**

o **zapłatę**

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę **20.000 zł** (dwadzieścia tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 marca 2019 r. do dnia zapłaty.
2. Kosztami procesu obciąża pozwanego w całości i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.917 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

sędzia Kamil Antkowiak

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 czerwca 2019 r., wniesionym w dniu 14 czerwca 2019 r., powódka W. W. (1), reprezentowana przez fachowego pełnomocnika w osobie adwokata, domagała się od pozwanego M. M. zapłaty kwoty 20.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 29 marca 2019 r. oraz zasądzenia kosztów procesu wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że w dniu 10 października 2016 r. przed notariuszem zawarła z pozwanym przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości – lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w P., dla którego Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi KW nr (...). Tytułem zadatku wpłaciła M. M. kwotę 10.000 zł. Strony zgodnie ustaliły, iż w przypadku nie dojdęcia do skutku przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi strona sprzedająca, zobowiązuje się ona do zwrotu na rzecz strony kupującej wpłaconej kwoty zadatku w podwójnej wysokości, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania (§ 6 ust. 1 lit. a). Strony ustaliły nadto, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej w dniu 15 grudnia 2016 r. (§ 4). Następnie strony trzykrotnie aktami notarialnymi dokonywały zmian pierwotnej umowy ustalając ostatecznie maksymalny termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 24 lutego 2019 r. Termin był zmieniany z uwagi na fakt, iż pozwany nie dopełniał obowiązku opisanego w § 3 pkt. 1 i 2 aktu notarialnego, tj. nie dokonał wykreślenia z działu IV KW opisanego w § 1 pkt 4 w/w aktu hipoteki umownej oraz wykreślenia w dziale III ww. KW opisanego w § 1 pkt 3 ww. aktu notarialnego dożywotniego prawa użytkowania. W związku z kilkukrotnym przedłużaniem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej oraz z uwagi na sytuację życiową powódki w dniu 24 stycznia 2017 r. powódka zawarła z pozwanym umowę użyczenia w/w lokalu. Powódka zamieszkała w lokalu i uiszczała czynsz i pozostałe

opłaty, do których uregulowania zobowiązała się na podstawie umowy użyczenia. Dalej podano, że T. G. (1) nabył przedmiotowy lokal mieszkalny w dniu 24 kwietnia 2017 r., a powódka nie została w żaden sposób poinformowana przez pozwanego o zawarciu ww. umowy sprzedaży. W związku z wyznaczenie ostatecznego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej powódka zawiadomiła pozwanego pisemnie o umówieniu spotkania o notariusza na dzień 25 lutego 2019 r., jak również za pośrednictwem wiadomości tekstowej. Powódka stawiała się w siedzibie kancelarii, a pozwany nie stawiał się. Pismami z dnia 27 lutego i 23 maja 2019 r. powódka wezwała pozwanego do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Pozwany nie uregulował należności. W końcu stwierdzono, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn, za które odpowiedzialność w całości ponosi M. M., bowiem dokonał zbycia przedmiotu sprzedaży umowy przyrzeczonej na rzecz osoby trzeciej.

W odpowiedzi na pozew z dnia 25 maja 2020 r. pozwany reprezentowany przez pełnomocnika w osobie adwokata wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu tego pisma podkreślono, że żądanie powódki sprzeczne jest ustaleniami jakie strony poczyniły zawierając umowę użyczenia nieruchomości, a nadto z zasadami współżycia społecznego. Dalej zaznaczono, że każdorazowa zmiana umowy celem przedłużenia terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej wynikała z przyczyn niezależnych od pozwanego. Pozwanemu zależało na wywiązaniu się z umowy i dołożył należytej staranności, aby w możliwie najszybszym czasie dokonać wykreśleń z księgi wieczystej. W związku z powyższym, będąc w pełni świadomym złożoności sytuacji i nie chcąc zrywać umowy z powódką, pozwany zaproponował zawarcie umowy użyczenia przedmiotowego lokalu. Zgodnie z postanowieniami umowy powódka ponosiła koszty jedynie bieżących opłat eksploatacyjnych i czynszu administracyjnego. Strony nadto uzgodniły, iż pozwany nie będzie zwracał powódce zadatku tak w kwocie przez nią uiszczonej, jak i w podwójnej wysokości. W kwietniu 2017 r. pozwany, z uwagi na trudną sytuację życiową, uzyskał pożyczkę w kwocie 200.000 zł, której zabezpieczeniem było przewłaszczenie nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego sporu. Pożyczkodawcą był T. G. (1). Pozwany nie dysponował środkami pieniężnymi niezbędnymi do spłaty zaskżenia wobec T. G. (1). W związku z powyższym w dniu 9 listopada 2018 r. przed notariuszem sporządzili oświadczenia o uznaniu długu oraz o poddaniu się egzekucji i na mocy ww. oświadczeń roszczenie o zwrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości na rzecz M. M. wygasło. Tymczasem „powód wywiązał się w sposób należyty z zobowiązania”. Podjął wszelkie czynności, by móc dokonać wykreśleń w księdze wieczystej. Czas trwania postępowania sądowego mającego na celu dokonanie wykreśleń z księgi wieczystej jest elementem w pełni niezależnym od pozwanego. Dalej wskazano, że sprawy spadkowe cechują się złożonością i przewlekłością, pozwany nie mógł przewidzieć, że w danej sytuacji wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej będzie tak skomplikowane i długotrwałe. W końcu zaznaczono, że pozwany nie wywiązał się ze zobowiązania umownego w sposób niezawiniony i dołożył należytej staranności, aby doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W replice z dnia 10 września 2020 r. pełnomocnika powódki zaprzeczył jakoby:

1. strony uzgodniły, że pozwany nie będzie zwracał powódce zadatku,
2. pozwany wywiązał się w sposób należyty z zobowiązania,
3. pozwany nie wywiązał się ze zobowiązania umownego w sposób niezawiniony i dołożył wymaganej staranności, aby doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej,
4. pozwany podjął wszelkie czynności, aby móc dokonać wykreśleń w księdze wieczystej,
5. zamieszkiwanie przez powódkę nieodpłatnie w lokalu bilansowało jej stratę wynikającą z zapłaty zadatku.

Jednocześnie z uwagi na konieczność zachowania jasności wyводу prawnego, jak również realizując postulat zwięzłości uzasadnienia (art. 327¹ § 2 kpc), jedynie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy stanowiska prawne stron, zawarte w ich pismach procesowych, a w tych kluczowe twierdzenia i zarzuty w tym zakresie, zostały przedstawione i omówione przy wyjaśnieniu podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa (art. 327¹ § 1 pkt 2 kpc). Tym bardziej, że Sąd nie ma obowiązku wyrażania szczegółowego stanowiska do wszystkich poglądów prezentowanych

przez strony, o ile nie miały one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (wyr. SN z 29.10.1998 r., II UKN 282/98, OSNAPiUS 1999, Nr 23, poz. 758).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 10 października 2016 r. powódka W. W. (1) zawarła z pozwanym M. M. notarialną przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości pod warunkiem – lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w P., dla którego Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi KW nr (...).

Pozwany do aktu notarialnego oświadczył, że jest właścicielem tego stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego. Jednocześnie oświadczył on, że nie występują żadne zaległości związane z eksploatacją przedmiotu tej umowy, ani nie ma żadnych zobowiązań podatkowych wobec Skarbu Państwa, ani innych zaległości, do których stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej.

M. M. oświadczył, że w dziale III ww. księgi wieczystej widnieje ograniczone prawo rzeczowe – dożywotnie prawo użytkowania na rzecz J. M., przy czym powyższe prawo wygasło na skutek zgonu uprawnionego (który nastąpił w dniu 19 kwietnia 2016 r., a który przedtem przebywał w szpitalu), a w dziale IV powołanej księgi wieczystej widniej wpis hipoteki umownej do kwoty 648.000 zł stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z umowy ustanowienie renty za wynagrodzeniem, umowy przeniesienia prawa oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 2 lutego 2016 r. na rzecz J. M..

W § 3 umowy M. M. zobowiązał się sprzedać W. W. (1) wolny od wszelkich obciążeń, roszczeń i praw osób trzecich w/w lokal mieszkalny, a pozwany oświadczył, że powyższy lokal wolny od wszelkich obciążeń, roszczeń i praw osób trzecich zobowiązuje się kupić. Strony jednocześnie oświadczyły, że przedwstępną umowę sprzedaży zawierają pod następującymi warunkami, które muszą być spełnione przez stronę sprzedającą łącznie:

- 1) pod warunkiem, że strona sprzedająca do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej wykreśli opisaną wyżej hipotekę umowną,
- 2) pod warunkiem, że strona sprzedająca do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej wykreśli opisane wyżej dożywotnie prawo użytkowania

Zgodnie z § 4 umowy umowa przyrzeczona miała zostać zawarta przez strony najpóźniej do dnia 15 grudnia 2016 r.

Cena za przedmiot umowy została ustalona przez stronę kwotę 180.000 zł (§ 5 umowy).

W myśl § 6 ust. 1 powódka z powyższej ceny już zapłaciła stronie sprzedającej kwotę 10.000 zł tytułem zadatku w rozumieniu art. 394 kc, co M. M. potwierdził.

Strony zgodnie ustaliły, iż w przypadku nie dojścia do skutku przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi strona sprzedająca, zobowiązuje się ona do zwrotu na rzecz strony kupującej wpłaconej kwoty zadatku w podwójnej wysokości, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania (§ 6 ust. 1 lit. a). Natomiast w przypadku przyczyn, za które odpowiedzialność nie ponosi żadna ze stron lub ponoszą obie strony, strona sprzedająca zobowiązała się do zwrotu na rzecz strony kupującej wpłaconej tytułem zadatku kwoty w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania (§ 6 ust. 1 lit. b).

W dniu 4 listopada 2016 r. do Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu pełnomocnik M. M. – adwokat T. K. złożył wniosek o wykreślenie w/w ograniczonych praw rzeczowych.

Postanowieniem referendarza sądowego z dnia 13 grudnia 2016 r. wniosek ten został oddalony w części dotyczącej hipoteki, z uwagi na to, że wnioskodawca nie dołączył do wniosku dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym.

Następnie strony trzykrotnie aktami notarialnymi (z dnia 14 grudnia 2016 r., 24 stycznia 2017 r. i 24 lutego 2017 r.) dokonywały zmian pierwotnej umowy, ustalając ostatecznie maksymalny termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 24 lutego 2019 r.

Termin był zmieniany z uwagi na fakt, iż pozwany nie dopełniał obowiązku opisanego w § 3 pkt. 1 i 2 aktu notarialnego, tj. nie dokonał wykreślenia z działu IV KW opisanej w § 1 pkt 4 w/w aktu hipoteki umownej oraz wykreślenia w dziale III ww. KW opisane w § 1 pkt 3 ww. akt notarialnego dożywotniego prawa użytkowania.

Dowód: akty notarialne (k. 17-35, 108-113, 130-132), treść KW (k. 36-48), dokumentacja szpitalna (k. 114-115), akt zgonu (k. 116), dokumentacja wieczystoksięgowa (k. 117-129)

W dniu 24 stycznia 2017 r. powódka zawarła z pozwanym umowę użyczenia w/w lokalu.

Strony w § 3 tej umowy odwołały się do uprzedniego zawarcia w/w przedwstępnej umowy sprzedaży i przedłużającej się procedury wykreślenia w/w hipoteki (ust. 1). Czas trwania umowy użyczenia strony ustaliły na czas oznaczony do dnia 28 lutego 2019 r. (ust. 2).

Biorący w używanie zobowiązał się płacić jedynie czynsz administracyjny oraz opłaty eksploatacyjne, w szczególności opłaty za energię oraz gaz (§ 4 ust. 1).

Użyczający oświadczył, że oddaje do używania powyższy lokal na cele mieszkalne (§ 6 ust. 1).

Zgodnie z § 7 ust. 1 użyczający mógł rozwiązać umowę na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku okoliczności po stronie biorącego w używanie, a nie po stronie użyczającego.

Pozwany jednak nigdy nie wypowiedział tej umowy w formie pisemnej.

W końcu w § 10 strony zastrzegły, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Powódka zamieszkała w lokalu i uiszczała czynsz administracyjny wobec wspólnoty mieszkaniowej oraz pozostałe opłaty, do których uregulowania zobowiązała się na podstawie umowy użyczenia, tj. za energię elektryczną i gaz. Okazało się jednak, że było zadłużenie na czynszu administracyjnym z czasów poprzedniego właściciela, a które powódka spłaciła.

W. W. (1) zameldowała się również w tym lokalu. Nie płaciła żadnego czynszu najmu pozwanemu. Gdyby nie propozycja użyczenia ze strony M. M., to powódka wynajęłaby mieszkanie.

Dowód: umowa (k. 49-51), zeznania powódki (k. 241-243) i częściowo zeznania pozwanego (k. 243-246)

Kontakt z pozwanym był utrudniony. Strony nie rozmawiały na temat tego, co się stanie, gdy nie dojdzie do umowy przyrzeczonej, ponieważ pozwany zapewniał, że niej dojdzie. Ostatecznie jednak nie dotrzymał on umowy. Poza tym zwodził powódkę w sprawie oddania pieniędzy, których nigdy nie otrzymała. Zadzwoiła to niej z kolei żona pozwanego, żeby nie zgłaszać sprawy do sądu, ponieważ pieniądze zwrócić.

Dowód: zrzut z ekranu (k. 183), zeznania powódki (k. 241-243) i częściowo zeznania pozwanego (k. 243-246)

W dniu 24 kwietnia 2017 r. pozwany, z uwagi na trudną sytuację życiową, uzyskał pożyczkę gotówkową w kwocie 200.000 zł, której zabezpieczeniem było notarialne przewłaszczenie nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego sporu, a także wpis w dziale III KW roszczenia o zwrotne przeniesienie prawa własności. Pożyczkodawcą był T. G. (1), które syn jest znajomym M. M.. Umowa ta została zawarta w zwykłej formie pisemnej. Termin zwrotu tej pożyczki był do dnia 21 sierpnia 2017 r.

Pozwany nie dysponował środkami pieniężnymi niezbędnymi do spłaty zasluzenia wobec T. G. (1). Pożyczkodawca już jesienią 2017 r. wiedział w związku z tym, że mieszkanie pozostanie jego własnością bez obowiązku zwrotu na

rzecz pozwanego. M. M. informował go zawarciu w/w umowy użyczenia tego lokalu powódce. Natomiast w akcie notarialnym z dnia 24 kwietnia 2017 r. oświadczył i zapewnił T. G. (1), że na w/w lokalu nie ciąży żadne inne (poza w/w wpisami w KW) prawa osób trzecich oraz nie są z nim związane żadne inne roszczenia osób trzecich, ani nie ma żadnych wierzycieli, których prawa byłyby naruszone poprzez zawarcie w/w umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie, a zawarcie tej umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli, ani nie uniemożliwia całkowicie lub częściowo zadośćuczynieniu roszczeniu osoby trzeciej.

T. G. (1) jednak wiedział, że istniała taka umowa, gdy oczekiwano na dokonanie wykreślenia w KW.

Jego syn T. G. (2) umowy użyczenia nigdy nie widział, ale M. M. mówił mu, że mieszka tam jakaś pani, która ma zawartą umowę i jest zainteresowana zakupem tego mieszkania.

W związku z powyższym brakiem zwrotu pożyczki w dniu 9 listopada 2018 r. przed notariuszem strony umowy pożyczki sporządziły oświadczenia o uznaniu długu oraz o poddaniu się egzekucji i na mocy ww. oświadczeń roszczenie o zwrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości na rzecz M. M. wygasło.

T. G. (1) nabył tym samym przedmiotowy lokal mieszkalny, a powódka nie została w żaden sposób poinformowana przez pozwanego o zawarciu ww. umowy sprzedaży.

Wyłącznie zawodowy pełnomocnik T. G. (1) (tożsamy z adwokatem reprezentującym pozwanego w niniejszej sprawie) pismem z dnia 12 kwietnia 2018 r. poinformował W. W. (1) o tym nabyciu sprzed roku, a w którym to piśmie niezgodnie z w/w umowami podano, jakoby pozwana nie zawierała z poprzednim właścicielem umowy, na podstawie której mogłaby aktualnie mieszkać w lokalu oraz że wszelkie ustalenia pomiędzy nią a dotychczasowym właścicielem dotyczące możliwości nabycia w przyszłości przedmiotowej nieruchomości i możliwości zamieszkiwania w niej do czasu umowy sprzedaży zostały zawarte ustnie.

T. G. (1) nigdy osobiście nie zgłosił się do powódki. Natomiast jego przedstawiciele z kancelarii adwokackiej chcieli od niej dodatkowe pieniądze za wynajem. Powódka dostała telefon z tej kancelarii, że T. G. (1) chce jej dać jakieś pieniądze (2 - 3 tys. zł) zadośćuczynienia za to, że nie kupiła tego lokalu. Powódka odpowiedziała, że nie może przyjąć tych pieniędzy, ponieważ żadnej umowy z panem G. nie zawierała. Z kolei pozwany powiedział jej, że odda jej pieniądze i że do końca maja 2018 r. ma się wyprowadzić, co też od razu uczyniła.

Dowód: pismo pełnomocnika (k. 52-53), aktu notarialne (k. 133-159), zeznania powódki (k. 241-243) oraz częściowo: zeznania świadka T. G. (1) na piśmie (k. 190-194), zeznania świadka T. G. (2) (k. 226-227) i zeznania pozwanego (k. 243-246)

Pozwany nie złożył w ogóle wniosku o stwierdzenia nabycia spadku po J. M..

Taki wniosek złożył dopiero zawodowy pełnomocnik T. G. (2) (tożsamy z adwokatem reprezentującym pozwanego w niniejszej sprawie) pismem z dnia 26 listopada 2018 r.

W uzasadnieniu tego wniosku podano, że w dniu 21 września 2018 r. T. G. (2) zwrócił się do jedyne go znanego jemu spadkobiercy, tj. brata J. M. z prośbą o wykreślenie w/w hipoteki. W swojej odpowiedzi z dnia 27 września 2018 r. R. M. odmówił złożenia jakiegokolwiek oświadczenia. Nadto pełnomocnik T. G. (2) dodał, że wnioskodawca nie zna rodziny zmarłego.

Powyższe postępowanie spadkowe toczyło się w tut. Sądzie pod sygn. akt V Ns 1290/18.

Postanowieniem z dnia 10 grudnia 2021 r. Sąd Rejonowy postanowił stwierdzić, że spadek po J. M., zmarłym dniu 19 kwietnia 2016 r. w P., ostatnio stale zamieszkałym w P., na podstawie ustawy nabyli z dobrodziejstwem inwentarza: brat R. M. w 1/2 części, siostrzenica J. S. zd. R. w 1/4 części, siostrzeniec J. R. w 1/4 części. Postanowienie z dnia 10 grudnia 2021 r. stało się prawomocne z dniem 25 grudnia 2021 r.

Natomiast hipoteka do tej pory nie została usunięta i postępowanie trwa nadal. Dokumentów koniecznych do jej do wykreślenia pozwany nigdy powódce nie przekazywał, natomiast mówił, że działa przez prawnika i że do będzie kwestia podpisu. Jego adwokat miał mu mówić, że nie ma problemu z wykreśleniem hipoteki i że potrwa to 3 miesiące. Pozwany od adwokata T. K. nie dochodził żadnych roszczeń, tylko zerwałem z nim współpracę po roku.

Z kolei T. G. (1) o nic nie pozywał żadnej ze stron niniejszego postępowania. Również M. M. nie pozywał o nic powódkę.

Dowód: dokumentacja ze sprawy spadkowej (k. 167-172) oraz okoliczności znane Sądowi z urzędu, o którym poinformowano strony na rozprawie (k. 246, adnotacja 01:02:32) i zeznania powódki (k. 241-243) oraz częściowo: zeznania świadka T. G. (2) (k. 226-227) i zeznania pozwanego (k. 243-246)

W związku z wyznaczeniem ostatecznego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej powódka zawiadomiła pozwanego pisemnie (pismem z dnia 21 lutego 2019 r.) o umówieniu spotkania o notariusza na dzień 25 lutego 2019 r., godz. 10.00, jak również za pośrednictwem wiadomości tekstowej. Powódka stawiała się w siedzibie kancelarii, a pozwany nie stawiał się do godz. 12.00.

Pismo powyższe zostało nadane przesyłką poleconą, za potwierdzeniem odbioru, której pozwany nie odebrał mimo awizowania pod adresem podanym przez pozwanego na umowach zawartych z pozwaną.

Dowód: zawiadomienie (k. 54), awizo (k. 55), protokół (k. 56-59), zeznania świadka D. R. (k. 213-214), zeznania świadka P. R. (k. 214)

Pismami z dnia 27 lutego i 23 maja 2019 r. powódka wezwała pozwanego do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Pozwany nie uregulował należności, ani nie odebrał tych poleconych przesyłek, mimo ich awizowania.

Pierwsza z nich była awizowana w dniach 28 lutego i 8 marca 2019 r. pod adresem podanym przez pozwanego na umowach zawartych z pozwaną.

Dowód : wezwania wraz z potwierdzeniami doręczenia (k. 60-65)

Pozwany M. M. liczy 37 lat i jest zawodu logistyką.

Jest też przedsiębiorcą. Od 1 czerwca 2008 r. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...), której przeważającym przedmiotem jest działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju.

W dniu 1 września 2017 r. działalność ta została zawieszona.

Lata temu popadł w kłopoty finansowe. Pieniądze od pana G. miały mu pomóc ratować firmę, ale się nie udało.

Pozwany miał jeszcze jedno mieszkanie na G., w innym bloku, które wynajmował za kwotę 1.200 zł + opłaty. Na tym drugim lokalu był już komornik, dlatego nie obciążał tej nieruchomości przy pożyczce z panem G.. To drugie mieszkania pozwany nabył 2 lata wcześniej. Natomiast umowę użyczenia spornego lokalu przygotowało dla niego biuro nieruchomości.

Dowód: wydruk z (...) (k. 68-72) i częściowo zeznania pozwanego (k. 243-246)

Powódka W. W. (1) liczy lat 47 i jest z zawodu pielęgniarką. Sporny lokal to była to pierwsza nieruchomość, którą chciała kupić. Robiła to przez biuro nieruchomości.

Dowód: zeznania powódki (k. 241-243)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyszczególnionych powyżej dowodów, a mianowicie dowodów, które uznał za wiarygodne.

Sąd dał wiarę w całości zgromadzonym w sprawie **dokumentom** oraz **w/w w pełni wiarygodnym zeznaniom powódki i zgłoszonych przez nią świadków**. Jednocześnie skoro art. 327¹ § 1 pkt 1 kpc zobowiązuje do wskazania w uzasadnieniu jedynie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, to zbędne już było dalsze motywowanie przyczyn uznania ww. dowodów za wiarygodne, tym bardziej jeszcze mając na uwadze postulat zwięzłości uzasadnienia (art. 327¹ § 2 kpc). Tym samym na mocy art. 243² kpc w/w wiarygodne dokumenty znajdujące się w aktach sprawy lub do nich dołączone stanowiły dowody bez wydawania odrębnego postanowienia. Skoro materiał dowodowy stanowiły opisane wyżej dokumenty, to tym samym z mocy ustawy stanowiły one przedmiot postępowania dowodowego.

Zeznania **świadka T. G. (1) na piśmie** zasługiwały na częściowe uwzględnienie, to jest w zakresie, w jakim korespondowały z ustalonym w sprawie stanem faktycznym. Nie zasługiwały już jednak na uwzględnienie zeznania tego świadka, w których świadek zasłaniał się niewiedzą, czy pozwany informował go o umowie przedwstępnej. Tym bardziej, że dalej jednak przyznał, że jednak wiedział, że istniała taka umowa, gdy oczekiwano na dokonanie wykreślenia w KW. Sąd nie dał mu również wiary, jakoby pozwany dołożył należytej staranności, że wynagrodził powódkę i że rzekomo miała ona zaległości. Tych twierdzeń nie potwierdziły żadne inne dowody. Nadto świadek nie miał żadnego osobistego kontaktu z powódką, a tylko z pozwanym, co już osłabiało jego wiarygodność. Nadto za jego zainteresowaniem w korzystnym dla pozwanego wyniku niniejszej sprawy przemawiał również fakt, że pozwany był znajomym jego syna, a świadka dodatkowo reprezentował sprawie spadkowej ten sam pełnomocnik co pozwanego w niniejszej sprawie. Z kolei ten jego syn **świadek T. G. (2)** choć umowy nie widział, to jednak pozwany mówił mu, że mieszka tam jakaś pani, która ma zawartą umowę. Z kolei zeznania tego świadka, że ta pani jest zainteresowana zakupem tego mieszkania pośrednio potwierdzało, że panowie G. musieli wiedzieć od znajomego o umowie przedwstępnej i zarazem przeczyło to wiarygodności zeznań pierwszego świadka. Sąd za gołosłowne i niczym nie poparte uznał już w tym kontekście zeznania drugiego świadka, jakoby powódka nie miała środków na zakup tego mieszkania. W końcu błędnie też świadek sugerował, aby członkowie rodziny w sprawie spadkowej mieszkali w Ameryce.

Zeznania **pozwanego M. M.** również zasługiwały na uwzględnienie jedynie w ograniczonym zakresie. Niezrozumiałe i wzajemnie sprzeczne było jego odwoływanie się do winy jego pierwszego adwokata, który miał go zapewniać o szybkim, 3-miesięcznym załatwieniu sprawy, a z którym współpracę zerwał dopiero po roku i którego o nic nie pozywał. Pozwany M. M. całkowicie też gołosłownie powoływał się na prawnika, który jakoby go zapewniał, że użyczenie miało trwać tylko miesiące, a nie lata, skoro to przecież umowa zaproponowana przez pozwanego wprost przewidywała termin 2-letni. Zresztą to na jego zlecenie biuro nieruchomości przygotowało tę pisemną umowę. W tym kontekście wskazywał tylko z kontakty z biurem, jeśli chodzi o przekazywane przez niego informacje, tym samym de facto potwierdzając, że nie czynił tego bezpośrednio wobec powódki. Niczym też nie wykazał, jakoby miał wielu chętnych na najem tego mieszkania. Bezpodstawnie oskarżał też powódkę o dokonanie rzekomych szkód w lokalu, o które jej nie pozywał, ani których niczym nie wykazywał. Jednocześnie przyznał, że pierwsze kroki do wykreślenia podjął w kwietniu 2017 r. Co do zadłużenia lokalu, to zasłaniał się już brakiem świadomości (a następnie pośrednio już przyznał zaległość na prądzie), a co do jego rzekomych telefonów do powódki zasłaniał się z kolei niepamięcią, co do tego, kiedy miał to wykonywać. Dziwna była też niewiedza pozwanego co do możliwości wcześniejszego wypowiedzenia umowy użyczenia z winy powódki, skoro przewidziano to wyraźnie w treści tego kontraktu, co tym bardziej przeczyło rzekomym szkodom jej inkryminowanym. Sprzeczne było też zeznania pozwanego, jakoby jego kłopoty finansowe datowały się dopiero od 2017 r., skoro zarazem przyznał, że już wtedy jego drugie mieszkanie na G. miało już komornika, a skoro już wówczas toczyło się doń postępowanie egzekucyjne, to tym bardziej wcześniej musiał powstać tytuł wykonawczy z jeszcze wcześniejszego jego zobowiązania. Wreszcie również niepamięcią pozwany zasłaniał co do tego, czy spłacił różnicę między wartością nieruchomości, a pożyczką, ani też nie wskazywał, ani niczym nie wykazywał na co wydał pieniądze z pożyczki.

W końcu pełnomocnik powódki cofnął wniosek o przesłuchanie świadka W. (zwanego P.) B., a to z uwagi na jego zgon.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne w całości.

W niniejszej sprawie powódka W. W. (1) domagała się od pozwanego M. M. zapłaty kwoty 20.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 29 marca 2019 r. do dnia zapłaty, tj. dwukrotności kwoty, którą przy zawarciu umowy przedwstępnej powódka przekazała na rzecz pozwanego tytułem zadatku na poczet ceny zakupu nieruchomości lokalowej położonej w P. przy ul. (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi KW nr (...). Zdaniem powódki umowa przyrzeczona nie doszła do skutku z winy pozwanego, który nie wypełnił zobowiązań określonych w umowie, a dotyczących wykreślenia wszystkich istniejących wpisów obciążeń w działach III i IV KW.

Pozwany kwestionował roszczenie wyłącznie co do zasady. Zdaniem pozwanego żądanie powódki sprzeczne jest ustaleniami jakie strony poczyniły zawierając umowę użyczenia nieruchomości, a nadto z zasadami współzycia społecznego.

W związku z tym należy stwierdzić, że istotą umowy przedwstępnej jest zgodnie z art. 389 § 1 kc zobowiązanie strony do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy, określanej mianem umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna powinna określać co najmniej istotne elementy umowy przyrzeczonej, treścią czynności prawnej w przypadku umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości będzie oznaczenie przedmiotu sprzedaży, tj. konkretnej nieruchomości oraz ceny sprzedaży – art. 389 § 1 kc w zw. z art. 535 kc. W realiach niniejszej sprawy bezspornym jest, że przedmiotowa umowa z dnia 10 października 2016 r. zawierała ww. elementy konstrukcyjne.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowił zatem przepis art. 394 § 1 kc, zgodnie z którym 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.

Wskazać w tym miejscu należy, że zadatek w istocie ma charakter częściowego spełnienia świadczenia (zapłaty ceny sprzedaży) – w razie zawarcia umowy przyrzeczonej podlega zaliczeniu na poczet ceny. Od zaliczki różni się tym, że w razie niezawarcia umowy nie zawsze podlega zwrotowi. Zadatek może podlegać zwrotowi w razie niewykonania umowy – w przypadkach określonych ustawą lub umową. Zadatek podlega ponadto zwrotowi w razie zniweczenia skutków prawnych umowy, na podstawie której pierwotnie go zapłacono.

W obliczu powyższych rozważań, jak i niespornych ustaleń niewątpliwie można było uznać wpłaconą przez powódkę przy zawieraniu umowy przedwstępnej przewidzianą w niej wpłatę jako zadatek. Tak nie tylko podano w treści notarialnej umowy przedwstępnej, ale również odwołano się w niej wprost do treści cyt. wyżej art. 394 kc. Jak zresztą zwraca się uwagę w literaturze, najczęściej specyfika umów przygotowawczych nie wpływa na reguły, które dotyczą dodatkowych zastrzeżeń umownych, zwłaszcza zastrzegania kary umownej i zadatku (tak por. szerzej A. Olejniczak, Komentarz do art. 390 kc, teza 9). Jak wskazuje się w judykaturze przewidziane w art. 394 § 1 kc uprawnienie do odstąpienia od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu i do zachowania otrzymanego zadatku, a jeżeli go sama dała do żądania sumy dwukrotnie wyższej nie przysługuje stronie, jeżeli do niewykonania umowy doszło z przyczyny, za którą wyłącznie odpowiada. Innymi słowy, przesłanką uprawnienia strony odstępującej od umowy do zachowania otrzymanego zadatku, a jeżeli go sama dała do żądania sumy dwukrotnie wyższej jest niewykonanie umowy przez drugą stronę z powodu okoliczności, za które tylko ona ponosi odpowiedzialność (por. wyrok SN z dnia 20 stycznia 2016 r., V CSK 293/15, LEX nr 2012114). Zawarte w art. 394 kc określenie "niewykonanie umowy przez jedną ze stron" jest znaczeniowo zbliżone do występującego w art. 390 § 1 kc pojęcia "uchylania się" od zawarcia umowy przyrzeczonej strony zobowiązanej do jej zawarcia. Uchylaniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej może być już sama nieuzasadniona zwłoka zobowiązanego. Niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 § 1 kc może być następstwem "uchylania się" od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 kc), przez które należy rozumieć także samą zwłokę zobowiązanego (por. wyrok SN z dnia 30 maja 2006r., IV CSK 66/06, LEX nr 369149). Jak wskazał Sąd

Najwyższy w wyroku z dnia 24 kwietnia 2014 r. (III CSK 319/13, LEX nr 1489252) "uchylanie się" od zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza zawinione przez stronę niewykonanie umowy. Tej stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wobec drugiej strony wolę jej zawarcia nie można przypisywać uchylania się od zawarcia umowy.

Przechodząc do szczegółowych rozważań wskazać należy, iż pomiędzy stronami sporne było, czy strona pozwana ponosi wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania wynikającego z przedwstępnej i warunkowej umowy sprzedaży.

Jak natomiast wynika z § 3 rzeczonej umowy M. M. zobowiązał się sprzedać W. W. (1) wolny od wszelkich obciążeń, roszczeń i praw osób trzecich w/w lokal mieszkalny. Strony jednocześnie oświadczyły, że przedwstępną umowę sprzedaży zawierają pod następującymi warunkami, które muszą być spełnione przez stronę sprzedającą łącznie:

- 1) pod warunkiem, że strona sprzedająca do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej wykreśli opisaną wyżej hipotekę umowną,
- 2) pod warunkiem, że strona sprzedająca do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej wykreśli opisane wyżej dożywotnie prawo użytkowania.

W końcu strony zgodnie z § 4 umowy umowa przyrzeczona miała zostać zawarta przez strony najpóźniej do dnia 15 grudnia 2016 r., przy czym w drodze 3 kolejnych notarialnych aneksów strony ustaliły ostatecznie maksymalny termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 24 lutego 2019 r.

Tymczasem analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego doprowadziła Sąd do wniosku, że to pozwany nie wypełnił zobowiązań określonych w umowie.

Po pierwsze, pozwany w dacie ostatecznego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. na dzień 24 lutego 2019 r., nie był już od prawie 2 lat właścicielem przedmiotowej nieruchomości, którą zobowiązał się zbyć na rzecz powódki i to w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, roszczeń i praw osób trzecich. Tymczasem w międzyczasie w dniu 24 kwietnia 2017 r. pozwany nie tylko notarialnie dokonał przewłaszczenia nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego sporu na rzecz osoby trzeciej (T. G. (1)), ale nadto jeszcze nie tylko nie wykreślił dotychczasowych obciążeń, lecz wręcz przeciwnie te obciążenia powiększył także o wpis w dziale III KW roszczenia o zwrotne przeniesienie prawa własności. Co istotne, pozwany te tak istotne fakty zataił i ukrył przed powódką, z którą przecież wiązała go ważna i to wcześniejsza umowa. Powyższe ewidentnie świadczy o winie pozwanego. Żadnej ekskulpacji nie mogą stanowić w tym względzie podnoszone przez niego problemy jego firmy, gdyż, po pierwsze, przedmiot tych umów nie dotyczył wprost jego działalności gospodarczej, a po drugie, to przecież pozwany z racji ponoszonego ryzyka gospodarczego odpowiada za problemy jego firmy. Co więcej, jak się następnie okazało, to T. G. (1) nabył tym samym przedmiotowy lokal mieszkalny, co tym samym definitywnie uniemożliwiło wykonanie umowy przedwstępnej i zawarcie umowy przyrzeczonej przez M. M. z W. W. (1). Niewątpliwie ta niemożliwość spełnienia świadczenia wystąpiła już po powstaniu zobowiązania – zobowiązanie jest ważne (...) i też utrzyma się w mocy, a dłużnik będzie obowiązany do dania odszkodowania (tu: zryczałtowanego do wysokości dwukrotności zadatku) w miejsce świadczenia, co zależy od przyczyny powstania owej niemożliwości (wyr. WSA w Olsztynie z 15.9.2016 r., I SA/Ol 434/16, Legalis), która w realiach sprawy niewątpliwie powstała po strony pozwanego. Jak zaś wyraźnie stanowiła umowa przedwstępna w przypadku nie dojścia do skutku przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi strona sprzedająca, zobowiązuje się ona do zwrotu na rzecz strony kupującej wpłaconej kwoty zadatku w podwójnej wysokości, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania (§ 6 ust. 1 lit. a).

Dodatkowo pozwany nie spełnił również w sposób zawiniony dalszych warunków tej umowy, a które zobowiązał się do spełnienia wobec powódki. Nie dokonał bowiem wymaganego przez umowę wykreślenia z księgi wieczystej wszystkich istniejących wpisów obciążeń w dziale III i IV. Sam nawet pozwany przyznał, że sam pierwsze kroki do wykreślenia podjął w kwietniu 2017 r. Chybione więc było stanowisko jego pełnomocnika, jakoby nie wywiązał się ze zobowiązania umownego w sposób niezawiniony i dołożył należytej staranności, aby doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej.

To pozwany przecież nie spłacił obciążającego go długu hipotecznego, ani przynajmniej nie złożył go do depozytu, z racji uprzedniego zgonu wierzyciela. Nie stawiał się również bez żadnego usprawiedliwienia na ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej u notariusza, gdzie uprzednio przecież na jego wniosek powódka szła mu na rękę kilkukrotnie przedłużając ten termin.

Znamiennym też było, że pozwany nie złożył w ogóle wniosku o stwierdzenie nabycia spadku po J. M., mimo, że nie żył on już przed zawarciem umowy przedwstępnej z powódką. Taki wniosek złożył dopiero zawodowy pełnomocnik T. G. (2) (tożsamy z adwokatem reprezentującym pozwanego w niniejszej sprawie) pismem z dnia 26 listopada 2018 r., czyli aż ponad po 2 latach po zawarciu umowy przedwstępnej z W. W. (1).

Chybione też było usprawiedliwianie się przez pozwanego winą jego pierwszego adwokata, który go zapewniał, nie ma problemu z wykreśleniem hipoteki i że potrwa to 3 miesiące. Mimo tego pozwany od adwokata T. K. nie dochodził żadnych roszczeń, tylko zerwał z nim współpracę dopiero aż po roku, a które to zaniechania również obciążają pozwanego. Tymczasem skutki tego zachowania pełnomocnika dotyczą bezpośrednio pozwanego (tak uzasadnienie postanowienia SN z dnia 14 czerwca 2018 r., sygn. akt V CZ 39/18). Taki pogląd prezentowany jest zresztą powszechnie w judykaturze sądów administracyjnych, gdzie podkreśla się, że powierzanie dokonywania określonych czynności w sprawie innym osobom- czy to przez stronę, która zleca prowadzenie sprawy profesjonalnemu pełnomocnikowi, czy to przez tego pełnomocnika np. pracownikowi kancelarii - nie powoduje, że osoba, na której ciąży obowiązek dokonania konkretnej czynności w określonym terminie «pozbywa się» w ten sposób odpowiedzialności za należyte wypełnienie tego obowiązku. W przeciwnym wypadku, «oplącalne» byłoby przekazanie dokonania danej czynności osobie trzeciej, gdyż niezależnie od tego, czy osoba ta prawidłowo by się z zadania wywiązała (i z jakich względów ewentualnie by tego nie zrobiła) na stronę postępowania «przeszłyby» jedynie pozytywne rezultaty działań takiej osoby, a w przypadku niewywiązania się (nieprawidłowego wywiązania się) przez tę osobę z powierzonego jej zadania stronie nie można byłoby przypisać winy nawet wtedy, gdyby niedokonanie czynności było rezultatem rażących zaniedbań takiej osoby" (wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 24 kwietnia 2018 r., sygn. akt II SA/Bd 1310/17). W grę wchodzi wtedy - w razie spełnienia odpowiednich przesłanek materialnoprawnych - jedynie odpowiedzialność cywilna pełnomocnika wobec strony z tego tytułu (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2000 r., IV CKN 841/00, nie publ., z dnia 23 lipca 2002 r., II CZ 72/02, nie publ., z dnia 3 grudnia 2003 r., I CZ 139/03, nie publ., z dnia 30 maja 2007 r., II CSK 167/07, nie publ., z dnia 13 kwietnia 2005 r., V CZ 20/05, nie publ., z dnia 27 października 2009 r., II UZ 35/09, nie publ., z dnia 8 maja 2013 r., I CZ 35/13, nie publ.).

Wina zatem pozwanego i jego pełnomocnika jest ewidentna, choćby dlatego, że postanowieniem referendarza sądowego z dnia 13 grudnia 2016 r. wniosek wieczystoksięgowy został oddalony w części dotyczącej hipoteki, z uwagi na to, że wnioskodawca nie dołączył do wniosku dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym. Takiego dokumentu nawet później nie uzyskał pozwany, a dopiero 2018 r., czyli 2 lata po zawarciu umowy przedwstępnej, takie oświadczenie o zgodzie na wykreślenie w/w hipoteki to T. G. (1) próbował uzyskać od R. M., czyli brata zmarłego. W rezultacie hipoteka do tej pory nie została usunięta.

Co więcej w kontekście stwierdzonej winy, to pozwanego obciążał wyższy miernik staranności niż powódkę. W tej kwestii podstawowe znaczenie ma art. 355 kc, który, jako przepis ogólny, odnosi się również do odpowiedzialności kontraktowej, a w szczególności § 2 tego przepisu, gdzie należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. Co prawda, sporne mieszkanie nie dotyczyło wprost działalności pozwanego i zgodnie z § 6 ust. 1 umowy użyczenia jako użyczający oświadczył on, że oddaje do używania powyższy lokal na cele mieszkalne, to jednak następnie to właśnie ten lokal zadłużył (i w końcu zbył) u T. G. (1) właśnie na cele ratowania jego firmy. Pozwanego zatem jako profesjonalnego przedsiębiorcę obciąża wyższy miernik staranności, tym bardziej, że od lat pracuje on w handlu jako agent zajmujący się sprzedażą towarów różnego rodzaju, a już uprzednio nabył inne mieszkanie na G., które wynajął. Nie może się zatem pozwany zasłaniać nieznaną sobie przyjętymi przezeń zobowiązaniami i zawartymi przez niego umowami. Niewątpliwie był on bardziej od powódki obyty na rynku nieruchomości, skoro dla niej było to pierwszym tego rodzaju umowami.

Zdaniem Sądu zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie daje natomiast żadnych podstaw do przypisania winy za niewykonanie zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej powódce, która przecież zgadzała się na prośbę powoda na aż 3-krotne przedłużanie terminu i zawarcie umowy użyczenia oraz stawiała się na wyznaczonym termin zawarcia umowy przyrzeczonej i zapłaciła zaległości mieszkaniowe, które jej nie obciążały. Pozwany z kolei w toku niniejszego procesu nie zdołał niczym wykazać, jakoby powódka w jakikolwiek sposób uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej, czy też przedsięwzięła jakiejkolwiek czynności zmierzające do niezawarcia przedmiotowej umowy.

Niezasadnie też pozwany sugerował jakoby strony w umowie użyczenia uzgodniły, iż pozwany nie będzie zwracał powódce zadatku tak w kwocie przez nią uiszczonej, jak i w podwójnej wysokości, jak i to, jakoby zamieszkiwanie przez powódkę nieodpłatnie w lokalu bilansowało jej stratę wynikającą z zapłaty zadatku. Tymczasem zgodnie z ogólną zasadą z art. 77 § 1 kpc uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Skoro zatem umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, a w której zawarto postanowienia dotyczące zadatku, strony zawarły w formie notarialnej i w tej samej formie dokonywały aneksowania tej umowy, to ewentualne uchylenie zapisu o zadatku winno było nastąpić w tej szczególnej formie. Zresztą nawet w sporządzonej w zwykłej formie pisemnej umowie użyczenia strony nic na temat zadatku nie postanowiły, ani pozwanego od obowiązku jego zwrotu powódce bynajmniej nie zwolniły. Umowa użyczenia została zresztą sporządzona na polecenie pozwanego, który jako doświadczony już w najmie nieruchomościami musiał odróżniać najem od użyczenia. Umowa ta nie została również zmieniona, zaś w myśl jej § 10 wszelkie zmiany umowy wymagały nawet formy pisemnej pod rygorem nieważności. Umowa użyczenia może być zaś zawarta w dowolnej formie (ustnej, pisemnej, w formie aktu notarialnego, także przez czynności konkludentne), a zgodnie z art. 710 kc w konsekwencji jej zawarcia użyczający (komodant) zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Odnośnie zaś kosztów w świetle treści art. 713 kc biorący do używania (komodotariusz) ponosi zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej. W wypadku, gdy czas trwania umowy został przez strony oznaczony (wprost, jak w realiach niniejszej sprawy), użyczenie kończy się z upływem tego czasu. Tym samym powódka nie była obowiązana do płacenia pozwanemu jakiegokolwiek czynszu, ani do zwolnienia go z długu z tytułu zadatku. Użyczenie była to przecież odrębna umowa od umowy przedwstępnej i powódce bynajmniej nie bilansuje to strat z braku zapłaty zadatku. Zresztą w realiach niniejszej sprawy nawet, gdyby doszło do przekazania przez pozwanego kluczy do przedmiotowego lokalu powódce już tylko na podstawie samej umowy przedwstępnej, to i tak powstała w związku z tym sytuacja faktyczna miałaby charakter zbliżony do instytucji użyczenia, nie zaś bezumownego korzystania. Wszakże umowę użyczenia można właśnie zawrzeć w sposób dorozumiany. W niniejszej zaś sprawie strony zawarły wyraźną pisemną umowę użyczenia na czas oznaczony, z której nie sposób wywodzić dodatkowych w niej nie ujętych skutków prawnych. Pozwany nie zdołał zatem w niniejszym procesie wykazać, że jakoby strony uzgodniły, iż pozwany nie będzie zwracał powódce jakiegokolwiek zadatku (art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc).

Zresztą roszczenie jej o zapłatę tego świadczenia można nawet uznać za w pewien nieprawidłowy sposób uznane przez pozwanego, skoro sugeruje on jednak w w/w kontekście pewne zadośćuczynienie majątkowe na rzecz W. W. (1). Sąd zresztą właśnie uznał za przekonującą wersję powódki odnośnie prób oferowania jej pewnej, acz nie pełnej, zapłaty z tytułu zadatku, czy to przez pozwanego, jego żonę, czy wspólnego pełnomocnika jego i T. G. (1). Ten ostatni zresztą musiał wiedzieć, że istniała nie tylko umowa notarialna przedwstępna, ale i pisemna użyczenia, albowiem pośrednio potwierdziły to zeznania obu panów G. oraz ich bliskie relacje z pozwanym. Nieprawdę zatem jedynie podał pozwany w akcie notarialnym z dnia 24 kwietnia 2017 r., gdzie oświadczył i zapewnił T. G. (1), że na w/w lokalu nie ciąży żadne inne (poza w/w wpisami w KW) prawa osób trzecich oraz nie są z nim związane żadne inne roszczenia osób trzecich, ani nie ma żadnych wierzycieli, których prawa byłyby naruszone poprzez zawarcie w/w umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie, a zawarcie tej umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli, ani nie uniemożliwia całkowicie lub częściowo zadośćuczynieniu roszczeniu osoby trzeciej. Tymczasem właśnie obciążały pozwanego wobec powódki jego uprzednie i wówczas nadal trwające zobowiązania z tytułu zawartych z nią umów przedwstępnej i użyczenia. Wbrew zatem prawdzie wspólny zawodowy pełnomocnik pozwanego i T. G. (1) powoływał się w przedsądowym piśmie na to, jakoby pozwana nie zawierała z poprzednim

właścicielem umowy, na podstawie której mogłaby aktualnie mieszkać w lokalu oraz że wszelkie ustalenia pomiędzy nią a dotychczasowym właścicielem dotyczące możliwości nabycia w przyszłości przedmiotowej nieruchomości i możliwości zamieszkiwania w niej do czasu umowy sprzedaży zostały zawarte ustnie. Tym bardziej zatem w tym kontekście ewentualne zaprzeczenie tego pełnomocnika co do prób ofert zapłaty adresowanych do powódki byłoby niewiarygodne. Nikt zresztą nie wnosił o przesłuchanie tego pełnomocnika, który i tak mógłby odmówić odpowiedzi powołując się na tajemnicę zawodową (por. art. 261 § 2 kpc).

Niezależnie od powyższego, pozwany nie zdołał w niniejszym procesie wykazać również rzekomej szkody w lokalu, której jakoby miałyby się dopuścić powódka. Gdyby bowiem tak było, to wypowiedziałby z jej winy umowę użyczenia, czego jednak nie uczynił. M. M. również nie pozywał o nic powódkę, ani nie przedstawił żadnych dowodów na domniemy uszczerbek majątkowy po jego stronie.

Tym samym Sąd nie uwzględnił jednocześnie podniesionego przez pełnomocnika pozwanego zarzutu, aby ocenić jeszcze to roszczenie o zapłatę w podwójnej wysokości zadatku w kontekście art. 5 kc. W myśl tego przepisu nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Tymczasem w ocenie Sądu, szczegółowe opisane wyżej zachowanie pozwanego nie zasługiwało na udzielenie tej stronie wyjątkowej ochrony prawnej. Zważyć bowiem należy, iż w praktyce stosowania prawa, a zwłaszcza w orzecznictwie sądowym, przyjmuje się, że na zasady współzycia społecznego może w zasadzie powoływać się tylko ten, kto sam swego prawa nie nadużywa (*qui suo iure utitur nemini iniuram facit*; zasada ta opisywana jest również paremią *nemo audiatur prius turpitudine allegans*). Z punktu widzenia zasad stosowania art. 5 kc nie jest bowiem rzeczą obojętną ocena zachowania się podmiotu prawnego pozostającego w konkretnym wypadku pod ochroną przepisu art. 5. Związana z tym zasada „czystych rąk” sprowadza się do dyrektywy, według której nie może korzystać z art. 5 ten, kto sam narusza zwłaszcza zasady współzycia społecznego. Tymczasem pozwany ewidentnie naruszył obowiązki prawne, wynikające z umowy przedwstępnej i jej aneksów. Nadto, nielojalnego zachowania pozwanego nie sposób również uznać za etycznie poprawne. Wykazał się on bowiem ewidentnym brakiem nielojalności kontraktowej wobec powódki. Wszakże zamiast uczynić zadość zobowiązaniu powódki z umowy przedwstępnej obciążył on obietaną jej nieruchomość na korzyść T. G. (1). Następnie zamiast zwrócić jej zadatek w kwocie 20.000 zł zwrócił temu pożyczkodawcy 10 razy większy dług, znowu preferując tego znajomego ponad powódkę, zarazem zatajając przed nią, że zbywa i obciąża obiecaną jej mieszkanie. Pozwany wyraźnie zatem nierówno traktuje swoich wierzycieli. Niezgodne z zasadami słuszności było też to, że mimo podnoszenia przezeń braku winy, nie zwrócił powódkę choćby zadatku w nominalnej wysokości 10 tys. zł. Tymczasem w przypadku przyczyn, za które odpowiedzialność nie ponosi żadna ze stron (...), strona sprzedająca zobowiązała się do zwrotu na rzecz strony kupującej wpłaconej tytułem zadatku kwoty w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania (§ 6 ust. 1 lit. b). Wreszcie w samej treści umowy przedwstępnej niezgodnie z prawdą pozwany oświadczył, że nie występują żadne zaległości związane z eksploatacją przedmiotu tej umowy, ani nie ma żadnych zobowiązań podatkowych wobec Skarbu Państwa, ani innych zaległości, do których stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej. Tymczasem nie tylko miał on inne długi, ale również mieszkaniowe, które to ostatnie spłaciła zań powódka. Wreszcie przez okres użyczenia to ona zań ponosiła opłaty administracyjne za lokal, wskutek czego przez okres ponad 2 lat nie musiał ponosić tych ciężarów, które jako właściciel winien był ponosić. Sam zaś zdecydował, że nie wynajął tego lokalu powódkę, a jedynie użyczył.

Zgodnie zatem z umową przedwstępną powódka była uprawniona do dochodzenia odeń zadatku w podwójnej wysokości, tym bardziej, że już przedsądowo wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 20.000 zł.

Dlatego też, biorąc pod uwagę powyższe rozważania, uznać należało, że powództwo jako zasadne i udowodnione zasługiwało w całości uwzględnienie. Wobec powyższego, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 20.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 marca 2019 r. do dnia zapłaty (punkt 1 wyroku).

Od kwoty 20.000 zł na mocy art. 481 § 1 i 2 kc Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 29 marca 2019 r. do dnia zapłaty. Zważyć bowiem należy, iż pismem z dnia 27 lutego 2019 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty

kwoty 20.000 zł tytułem dwukrotności zadatku. Powyższe pismo zostało pozwanemu doręczone per aviso w dniach 28 lutego i 8 marca 2019 r. Stąd też pozwany z dniem 29 marca 2019 r. niewątpliwie już opóźnił się ze spełnieniem świadczenia, skoro na zapłatę miał 14 dni od dnia otrzymania wezwania. Dochodzona data nie była zresztą sporna pomiędzy stronami.

Kosztami procesu Sąd obciążył pozwanego w całości i z tego tytułu zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.917 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 2 wyroku). Na zasądzoną kwotę złożyły się następujące kwoty: 3.600 zł (ustalona na podstawie § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych - Dz. U. z 2018 r., poz. 265), 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i 300 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu.

sędzia Kamil Antkowiak