

Sygn. akt: **VII C 958/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P., Wydział VII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Kapka - Konieczna

Protokolant: sekretarz J. S.

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. O.**

przeciwko **C. K. i S. K.**

o zapłatę

1. oddała powództwo.
2. Zasądza od powódki na rzecz pozwanych 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Anna Kapka - Konieczna

## UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w dniu 3 lipca 2015 r. powódka M. O. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych C. K. i S. K. solidarnie kwoty 65.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2015 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że dochodzona przez nią należność jest kwotą uiszczoną przez nią (na konto wskazane przez ich pełnomocnika) zadatku na poczet ceny nabycia nieruchomości - domu mieszkalnego położonego w P. przy ulicy (...), stosownie do postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży, zawartej w dniu 21 października 2014 r. Powódka podała, że na spotkaniu pełnomocników stron w dniu 18 października 2014 r. pełnomocnik powódki – E. O. poinformowała pełnomocnika pozwanych – K. K., że zakup domu będzie sfinansowany z oszczędności mamy powódki – U. O., ze środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania własnościowego (będącego jej własnością) oraz kredytu hipotecznego zaciągniętego przez powódkę, ponieważ wspólnie prowadzą one gospodarstwo domowe i wspólnie planują zamieszkać w zakupionym domu. Powódka wskazała, że pełnomocnik pozwanych wyraził zgodę na powyższe finansowanie sprzedaży. Cena została uzgodniona na kwotę 650.000 zł. Po zawarciu umowy przedwstępnej, powódka wystąpiła do banku (...) S.A. z wnioskiem o przyznanie kredytu hipotecznego. Wśród dokumentów brakowało jednak zaświadczenia o powierzchni użytkowej nabywanego domu. Powódka oraz kierownik oddziału banku kilkakrotnie kontaktowały się z K. K. celem uzyskania zaświadczenia, jednakże bezskutecznie. W związku z tym, minął okres ważności załączonych do wniosku dokumentów. Powódka stwierdziła, że tym samym utraciła zaufanie do strony sprzedającej. Ponadto, w tym czasie U. O. straciła pracę. Zdaniem powódki, sprzedający świadomie zwlekali z dostarczeniem przedmiotowego zaświadczenia, wiedząc, że uniemożliwi to otrzymanie przez powódkę kredytu i w konsekwencji nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie, tj. do dnia 27 lutego 2015 r. W piśmie z dnia 10 stycznia 2015 r. powódka oświadczyła zatem, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dojdzie z przyczyn, za które

strona kupująca nie ponosi winy, prosząc jednocześnie o zwrot zadatku z możliwością jego spłaty w ratach. Pozwani odmówili zwrotu zadatku.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, wskazując, że żadna z okoliczności przywoływanych przez powódkę nie uzasadnia zwrotu zadatku.

W toku postępowania, powódka na poparcie swojego roszczenia podniosła, że przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w P. została przez nią zawarta pod wpływem błędu. Podała, że na spotkaniu stron w dniu 18 października 2014 r. pełnomocnik sprzedających – K. K. oświadczył, że jego firma poniosła straty w kwocie ok. 1 mln zł. Miał on bowiem duży kontrakt na Śląsku na kompleksowe wykonanie instalacji dla dużej spółki na kwotę ok. 5 mln zł, z czego spółka ta spłaciła jedynie 4 mln zł, a następnie ogłosiła upadłość. Początkowo, nie wzbudziło to obaw powódki, jak również jej matki – U. O. i siostry – E. O., bowiem właścicielami domu byli pozwani, nie zaś ich syn K. K.. Powódka wskazała również na okoliczność, że zadatek został wpłacony nie na rachunek pozwanych, lecz na konto (...) sp. z o.o., które podał im K. K.. Jak podniosła, na początku stycznia 2015 r. wraz z mamą i siostrą dowiedziały się, że pozwana C. K. również prowadzi działalność gospodarczą oraz że prezesem spółki (...) sp. z o.o. jest pozwany C. K.. W konsekwencji podała, że podpisując umowę przedwstępną nie posiadała wiedzy o sytuacji majątkowej strony pozwanej, która mogłaby, w jej przekonaniu, w przyszłości skutkować wniesieniem przez ewentualnych wierzycieli pozwanych skargi pauliańskiej (co do przeniesienia własności tej nieruchomości na jej rzecz). Powódka stwierdziła, że gdyby sytuacja majątkowa sprzedających była jej znana przez zawarciem umowy przedwstępnej, wycofałaby się z jej zawarcia.

W piśmie procesowym z dnia 8 stycznia 2016 r. pełnomocnik powódki – U. O. podniosła, że w ostatnich dniach grudnia 2015 r. dowiedziała się o tym, iż pozwany C. K. pełni funkcję prezesa zarządu spółki (...) S.A., będącej w stanie upadłości, co potwierdza jej przekonania o problemach finansowych pozwanych.

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

Powódka M. O. wraz z siostrą – E. O. oraz matką - U. O. znalazły w Internecie ofertę sprzedaży lokalu – domu szeregowego położonego w P. przy ul. (...). Oferta była prowadzona przez biuro sprzedaży nieruchomości (...) w P.. E. i U. O. umówiły się z pracownikiem biura – M. P. i pełnomocnikiem pozwanych – K. K. na obejrzenie przedmiotowego lokalu. Do spotkania doszło w dniu 18 października 2014 r., podczas którego omówione zostały szczegóły sfinalizowania transakcji. Na spotkaniu K. K., niejako przy okazji, dopytywał U. O., która jest radcą prawnym, o możliwości windykacji niewypłaconej mu należności od spółki w upadłości, w związku z prowadzoną przez niego inwestycją. Panie O. decydując się na zawarcie umowy przedwstępnej przekonane były, że właścicielem nieruchomości jest K. K., o tym, że właścicielami są pozwani dowiedziały się dopiero krótko przed zawarciem umowy przedwstępnej po sprawdzeniu księgi wieczystej.

**Dowód:** częściowo zeznania świadka E. O. (k. 230-233), zeznania świadka M. P. (k. 233-234), częściowo zeznania świadka U. O. (k. 328-324), przesłuchanie powódki (k. 364-366 w zw. z k. 122-123), przesłuchanie pozwanego (k. 366-368 w zw. z k. 123-124), zeznania świadka K. K. (k.235-236).

W dniu 21 października 2014 r. przed notariuszem M. R. (1) strony zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości – lokalu mieszkalnego, położonego w P., przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 143,30 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) wraz z udziałem (...) części nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą nr KW (...). Cenę sprzedaży strony ustaliły na kwotę 650.000 zł (w tym cena za udział przysługujący C. K. – 325.000 zł i S. K. – 325.000 zł). Jak wskazano umowie powódka zapłaciła pozwanym 65.000 zł tytułem zadatku w rozumieniu art. 394 kc. Strony ustaliły, że resztę ceny w kwocie 585.000 zł powódka zapłaci częściowo ze środków własnych, a częściowo ze środków uzyskanych z kredytu bankowego, najpóźniej w terminie 14 dni roboczych licząc od podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży. Strony postanowiły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do dnia 27 lutego 2015 r.

**Dowód:** przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 21.10.2014 r. (k. 8-19), wydruk treści księgi wieczystej (k. 65-67), zeznania świadka E. O. (k. 230-233), zeznania świadka M. P. (k. 233-234), przesłuchanie powódki (k. 364-366 w zw. z k. 122-123), zeznania świadka U. O. (k. 328-324), przesłuchanie pozwanego (k. 366-368 w zw. z k. 123-124).

Cena zadatku w kwocie 65.000 zł została przekazana pełnomocnikowi pozwanych – K. K., który wpłacił ją na konto spółki (...) sp. z o.o.

**Dowód:** potwierdzenie wpłaty (k. 20), zeznania świadka E. O. (k. 230-233), przesłuchanie powódki (k. 364-366 w zw. z k. 122-123), zeznania świadka U. O. (k. 328-324), przesłuchanie pozwanego (k. 366-368 w zw. z k. 123-124).

Po podpisaniu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, powódka wraz siostrą – E. O. i matką – U. O. przystąpiły do gromadzenia dokumentów potrzebnych do uzyskania kredytu w banku. W dniu 21 listopada 2014 r. powódka M. O. złożyła w banku (...) S.A. wniosek o udzielenie kredytu mieszkaniowego na kwotę 350.000 zł. W dniu 30 grudnia 2014 r. E. O. sprzedała swoje mieszkanie na os. (...) w P., z czego uzyskaną sumę pieniędzy darowała powódce. Pozostałe środki w kwocie ok. 65 tys. zł pochodziły z oszczędności U. O..

**Dowód:** potwierdzenie otwarcia lokaty (k. 23-26), akt notarialny z dnia 30.12.2014 r. (k. 27 -33), zaświadczenie (k. 35), wniosek kredytowy z załącznikami (k. 105-112, 179-210), zeznania świadka E. O. (k. 230-233), zeznania świadka U. O. (k. 328-324), przesłuchanie powódki (k. 364-366 w zw. z k. 122-123).

W trakcie procedowania wniosku kredytowego M. O. w banku (...) S.A. okazało się, że wśród dokumentów brak jest zaświadczenia o powierzchni użytkowej nabywanego lokalu bez powierzchni pomieszczeń przynależnych, którego wymagał bank. Powódka na przełomie listopada i grudnia kontaktowała się z pełnomocnikiem pozwanych – K. K. celem uzyskania przedmiotowego dokumentu. K. K. uprzedził powódkę, że procedura uzyskania dokumentu może trwać około 2-3 tygodnie z uwagi na utrudniony kontakt z deweloperem. Kontakt z K. K. w tożsamej sprawie miała również kierownik zespołu bankowości (...) S.A. J. K..

**Dowód:** wydruki korespondencji e-mail (k. 53-60), zeznania świadka E. O. (k. 230-233), zeznania świadka J. K. (k. 325-326), zeznania świadka U. O. (k. 328-324), przesłuchanie powódki (k. 364-366 w zw. z k. 122-123), zeznania świadka K. K. (k.235-236).

W dniu 27 listopada 2014 r. rozwiązano z U. O. umowę o pracę zawartą na czas nieokreślony (na stanowisku radcy prawnego), z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, który rozpoczął się w dniu 1 grudnia 2014 r. W trakcie zatrudnienia zarobki U. O. opiewały na kwotę ok. 3.500 zł netto. U. O. była już wówczas na emeryturze uzyskując z tego tytułu ok. 1.200 zł miesięcznie.

**Dowód:** umowa o pracę (k. 34, 36), pismo z dnia 27.11.2014 r. (k. 37), świadectwo pracy (k. 38), oświadczenie z dnia 28.04.2015 r. (k. 39), decyzja o przyznaniu emerytury (k. 40-41), zeznania świadka U. O. (k. 328-324), zeznania świadka E. O. (k. 230-233).

Na początku stycznia 2015 r. K. K. udało się pozyskać wymagany dokument – inwentaryzację, o czym telefonicznie poinformował E. O., ale ta nie była już dokumentem zainteresowana.

**Dowód:** inwentaryzacja lokalu mieszkalnego (k. 220-227), zeznania świadka K. K. (k. 235-236).

W tym też czasie, powódka, jej matka – U. O., jak również E. O. poszukiwały w Internecie informacji o prowadzonej przez pozwanych i ich syna – K. K. działalności biznesowej. Impulsem do tego była okoliczność, że K. K. informował je o prowadzonych przez siebie inwestycjach oraz zaciągał informacje o możliwych sposobach windykacji należności.

**Dowód:** zeznania świadka E. O. (k. 230-233), zeznania świadka U. uli O. (k. 328-324), przesłuchanie powódki (k. 364-366 w zw. z k. 122-123) .

M. O. w dniu 14 stycznia 2015 r. nadała do K. K. oraz notariusz M. R. (1) pismo z dnia 10 stycznia 2015 r., w którym oświadczyła, że wypowiada umowę przedwstępną z dnia 21 października 2014 r. W uzasadnieniu pisma powódka wskazała, że nie są w stanie z siostrą i mamą zgromadzić kwoty na kupno mieszkania. Powołała się na fakt, że wprawdzie udało się już dokonać sprzedaży mieszkania E. O., jednakże do sprzedaży mieszkania, w którym obecnie mieszkają, dojść nie może, a jej zdolność kredytowa nie pozwala na wzięcie tak wysokiego kredytu hipotecznego. W piśmie tym, M. O. wyjaśniła także, że przyczyną złej sytuacji finansowej w rodzinie O. jest utrata przez U. O. pracy na stanowisku radcy prawnego. Wskazała, że stały dochód z tej pracy, w której U. O. miała zapewnienie, że może w niej pracować tak długo jak chce, spowodowało, że realnym stał się zakup domu, na co teraz nie mogą sobie pozwolić. Powódka podała również, jak obecnie kształtują się dochody wszystkich pań O., konkludując, że w związku z zaistniałą sytuacją, za którą nie ponoszą winy, nie są w stanie nabyć przedmiotowej nieruchomości. Wniosła o rozwiązanie umowy przedwstępnej i zwrot zadatku w kwocie 65.000 zł oferując możliwość jego spłaty w ratach.

**Dowód:** pismo z dnia 10.01.2015 r. (k. 21-22), dokumenty nadania (k. 42-48), inwentaryzacja lokalu mieszkalnego (k. 220-227), zeznania świadka K. K. (k. 235-236).

W odpowiedzi na pismo z dnia 10 stycznia 2015 r. K. K. kontaktował się z E. O., celem przekonania do zakupu przedmiotowego domu, tj. do przystąpienia do umowy przyrzeczonej. E. O. proponowała obniżenie ceny, na co nie było zgody drugiej strony. E. O. oświadczyła wówczas, że wraz z mamą i siostrą nie są już zainteresowane kupnem domu przy ul. (...).

**Dowód:** zeznania świadka E. O. (k. 230-233), zeznania świadka U. O. (k. 328-334), zeznania świadka K. K. (k. 235-236).

W dniu 12 stycznia 2015 r. powódka M. O. wysłała do kierownika zespołu banku (...) S.A. J. K. wiadomość e-mail, w której oświadczyła, że nastąpiło wypowiedzenie umowy przedwstępnej, co uczyniło złożony przez nią wniosek o kredyt hipoteczny bezzasadnym.

**Dowód:** korespondencja e-mail (k. 61), pismo z dnia 2.07.2015 r. (k. 64), przesłuchanie powódki (k. 364-366 w zw. z k. 122-123), zeznania świadka J. K. (k. 325-326).

W dniu 10 lutego 2015 r. w Sądzie Rejonowym Poznań - Stare Miasto w P. M. O. złożyła pozew o rozwiązanie umowy przyrzeczonej i zwrot zadatku. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że podstawą roszczenia jest pogorszenie sytuacji finansowej rodziny oraz fakt zatajenia przez pozwanych poniesionych przez nich strat inwestycyjnych. Pismem z dnia 9 kwietnia 2015 r. pozew został cofnięty, a postępowanie umorzone.

**Dowód:** akta sprawy VII C 283/15 i XII C 1295/15.

Pismem z dnia 11 lutego 2015 r. pełnomocnik pozwanych - K. K. wezwał powódkę, zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, do stawienia się w dniu 27 lutego 2015 r. w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy przyrzeczonej.

**Dowód:** pismo z dnia 11 lutego 2015 r. (k. 49), przesłuchanie pozwanego (k. 366-368 w zw. z k. 123-124).

Pismem z dnia 17 lutego 2015 r. powódka poinformowała K. K., że w ślad za pismem z dnia 10 stycznia 2015 r. nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz o wniesieniu pozwu o rozwiązanie umowy przyrzeczonej i zwrot zadatku.

**Dowód:** pismo z dnia 17.02.2015 r. (k. 50).

W dniu 28 lutego 2015 r. pozwani stawili się w kancelarii notarialnej, a następnie pismem skierowanym do powódki, datowanym na ten sam dzień, oświadczyli, że przyczyny odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej nie zwalniają jej z obowiązków przyjętych w umowie przedwstępnej. W związku z czym stwierdzili, że od odstępują od umowy z dnia 21 października 2014 r. i zatrzymują otrzymany zadatek w kwocie 65.000 zł.

**Dowód:** pismo z dnia 28.02.2015 r. (k. 51-52), przesłuchanie pozwanego (k. 366-368 w zw. z k. 123-124).

W dniu 2 marca 2015 r. nieruchomości przy ul. (...) w P. została sprzedana M. i M. R. (2) za kwotę 600.000 zł.

Powódka wraz z matką i siostrą przed lipcem 2015 r. zakupiły za 505.000 zł nieruchomości zabudowaną domem mieszkalnym położoną w P. przy ul. (...), zaciągając w tym celu kredyt na ok. 300.000 zł.

**Dowód:** akty notarialne (k. 351-363), przesłuchanie pozwanego (k. 366-368 w zw. z k. 123-124), przesłuchanie powódki (k. 364-366 w zw. z k. 122-123).

Pozwana C. K. w omawianym okresie była zarejestrowana jako przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...). Działalność ta była zawieszona od października 2014 r. S. K. był prezesem zarządu spółki (...) sp. z o.o., zaś jej wiceprezesem – K. K.. Spółka (...) sp. z o.o nie rozpoczęła działalności, składa coroczne sprawozdania do KRS.

Bezsporne, a nadto **dowód:** wydruk z (...) (k. 157), wydruk (...) sp. z o.o. (k. 158-163, 299-304), kopie pit-36 (k. 246-254), wydruk o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej (k. 260-270), sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności (...) sp. z o.o. (k. 271-279, 305 - 315), wydruk o działalności spółki (k. 295-298).

S. K. jest również prezesem zarządu spółki (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej, o czym U. O., a następnie powódka i E. O. dowiedziały się w grudniu 2015 r.

Bezsporne, a nadto **dowód:** wydruk (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej (k. 280-289), wydruk o działalności spółki (k. 290-293), przesłuchanie pozwanego (k. 366-368 w zw. z k. 123-124).

Podstawą ustalenia okoliczności faktycznych była treść dokumentów przedłożonych przez strony, których prawdziwości nie kwestionowała żadna ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. W pozostałym zakresie, ustalając stan faktyczny w sprawie, Sąd oparł się na osobowych źródłach dowodowych. Sąd uwzględnił je w zakresie korespondującym z okolicznościami wynikającymi z dokumentów i w związku z tym ustalił, że bezspornie doszło do zawarcia umowy przedwstępnej, od której pozwani następnie odstąpili. Wiarygodne w tym zakresie były również twierdzenia powódki i świadków: U. O. i E. O. odnośnie złożenia przez powódkę wniosku kredytowego, a następnie jego wycofania. Niewątpliwie wiarygodnym były również twierdzenia powódki oraz wskazanych świadków o pogorszeniu się ich sytuacji finansowej z uwagi na utratę pracy przez U. O., jak również to, że właśnie tę przyczynę wskazały one w piśmie z dnia 10 stycznia 2015 r. o wypowiedzeniu umowy przedwstępnej. Niewątpliwie, na wiarę Sądu zasługiwały również twierdzenia stron o tym, że przedmiotowy dom został w konsekwencji sprzedany, o zarejestrowaniu pozwanej C. K. jako przedsiębiorcy oraz o okolicznościach pełnienia przez pozwanego S. K. czy K. K. funkcji w zarządzie spółki (...) sp. z o.o. i (...) S.A. Wszystkie te okoliczności znalazły bowiem poparcie w dokumentach i niewątpliwie zeznania stron oraz świadków w tym przedmiocie zasługują na wiarę.

Z uwagi na tożsamość zeznań w zakresie faktów oraz bezsprzeczne powiązanie powódki M. O. oraz świadków: U. O. (matki powódki) i E. O. (siostry powódki), które w istocie wspólnie miały finansować zakup przedmiotowego domu, a następnie razem w nim zamieszkać, zasadnym jest łączne omówienie wiarygodności ich zeznań. Obok części zeznań wiarygodnych, o których była mowa powyżej, Sąd nie uwzględnił pozostałych ich twierdzeń, bowiem w ocenie Sądu, zeznania powódki oraz jej matki i siostry są całkowicie niekonsekwentne, stanowiąc jedynie nieudolną linię obrony wobec słusznych twierdzeń pozwanych. Zdaniem Sądu, zeznania powódki sprzeczne są z zasadami logiki, a powoływane twierdzenia – z praktykami stosowanymi powszechnie w obrocie cywilnym i gospodarczym. Ich niewiarygodność potęguje fakt, że matka powódki - U. O. jest profesjonalistą – wykonuje ona bowiem zawód radcy prawnego.

W pierwszej kolejności wskazać należy na niekonsekwencję powódki oraz jej matki U. O. we wskazywaniu przyczyny rezygnacji z zawarcia umowy przyrzeczonej. Pismo z 10 stycznia 2015 r. jako przyczynę wskazywało jedynie okoliczności dotyczące sytuacji finansowej (utrata pracy przez U. O.), w pierwszym pozwie jako przyczyny wskazane zostały sytuacja finansowa oraz obawa skargi pauliańskiej, by w niniejszym pozwie wskazać jako podstawę rezygnacji

przede wszystkim nie przedstawienie dokumentu poświadczającego powierzchnię użytkową lokalu, a w drugiej sytuacji finansową, by ostatecznie w toku procesu wskazać jako główną przyczynę obawę przed skargą paulińską. Powyższe w sposób oczywisty utrudnia ustalenie rzeczywistej przyczyny i odbiera wiarygodność tak zeznaniom powódki jak i jej siostry i matki. Zwłaszcza, że wskazany brak konsekwencji co do przyczyn widoczny jest również w ich zeznaniach – w wyjaśnieniach informacyjnych powódki przyczyną był brak zaświadczenia i utrata pracy przez matkę, w zeznaniach E. O. obawa skargi paulińskiej, utrata pracy przez U. O. i niedostarczenie zaświadczenia, z zeznań U. O. wynika natomiast, iż sytuacja finansowa była okolicznością o małym znaczeniu („bo otrzymałybyśmy kredyt”), że znaczenie miała obawa przed skargą paulińską, o której powódka powiedziała dopiero w zeznaniach przed zamknięciem rozprawy (nie wspomniała o tym ani w pozwie ani w wyjaśnieniach informacyjnych).

I tak po pierwsze, Sąd odmówił im wiary w części, w której twierdziły one, że nie otrzymały od K. K. wymaganego zaświadczenia o powierzchni użytkowej lokalu. Niewątpliwie, K. K. nie dostarczył tego dokumentu od razu, jednakże tak jak powiedział, otrzymał go po 2-3 tygodniach, tj. na początku stycznia, po czym wyraził następnie gotowość przekazania go paniom O., zanim jeszcze upłynął okres ważności dokumentów wniosku kredytowego (możliwość ponownego ich złożenia wynika z e-maila na k. 59-60). Te jednak, w momencie uzyskania wiadomości o dostępności tego dokumentu, były już zdecydowane co do odstąpienia od zakupu przedmiotowej nieruchomości i wskazując na problemy z uzyskaniem zaświadczenia – wycofały wniosek kredytowy. Okoliczność ta wynika z wiarygodnych zeznań K. K. oraz oceny postawy powódki, a zarazem wnioskodawczyni o kredyt, która zeznała, że po tym jak K. K. powiedział, że uzyska zaświadczenie o powierzchni, nie kontaktowała się już z nim, bowiem jego numer został przekazany pracownikowi banku, który sprawę tę miał załatwić. Z okoliczności tych wynika zatem, że stronie powodowej nie zależało już na uzyskaniu kredytu na zakup tego domu, gdyż postawą minimalnej staranności byłaby chociażby ponowna próba kontaktu z K. K. odnośnie zaświadczenia. Jak się okazało w toku postępowania dowodowego (zeznania świadka J. K.), pracownicy banku również, poza jedną rozmową, o której wspominał K. K., nie wykazywali w tym zakresie inicjatywy, wskazując, że przedłożenie wymaganych dokumentów należało do wnioskodawcy, nie zaś do banku. Wskazać również należy na daleką niekonsekwencję w tym, że w piśmie z dnia 10 stycznia 2015 r. (wypowiadającym umowę przedwstępną) panie O. nie powołały się na okoliczności związane z brakiem zaświadczenia o powierzchni użytkowej, jak również okoliczność ta nie była przez nie powoływana w złożonym wcześniej pozwie o zobowiązanie pozwanych do rozwiązania umowy przedwstępnej i zwrot zadatku. Podkreślenia wymaga również fakt, iż K. K. nie miał żadnego interesu, by nie dostarczyć przedmiotowego zaświadczenia, bowiem niewątpliwie, co przyznawała strona powodowa, jemu samemu oraz pozwany bardzo zależało na sprzedaży domu, co potwierdzają okoliczności namawiania pań O. do zmiany decyzji (o czym mówiła świadek O.). Kwestia zaświadczenia, zdaniem Sądu, była zatem w niniejszym postępowaniu podnoszona jedynie w celu przerzucenia na pozwanych odpowiedzialności za niewykonanie umowy przedwstępnej.

Po drugie Sąd nie dał im wiary co do twierdzeń, iż to sytuacja finansowa była powodem rezygnacji z transakcji. Panie O. wskazywały, iż z uwagi na utratę pracy przez U. O. miałyby problem ze spłatą kredytu. Jak sama jednak przyznała ostatecznie świadek U. O. okoliczność ta nie była tak istotna. Co jest oczywiste w świetle faktu, iż powódka z matką i siostrą w niedługi czas po rezygnacji z zakupu przedmiotowego domu zakupiły inny dom w P. przy ul. (...) zaciągając na ten cel kredyt w przybliżonej wysokości co planowany kredyt na zakup przedmiotowego domu.

Za częściowo niewiarygodne uznać należało także zeznania M., U. i E. O. dotyczące rzekomych długów i strat K. K., S. K. i C. K.. Niewątpliwie, co znajduje potwierdzenie w zeznaniach świadka K. K., prowadził z paniami O. rozmowy o swojej inwestycji, która zakończyła się powstaniem wierzytelności w postępowaniu upadłościowym (brak częściowej zapłaty ze strony spółki, która następnie ogłosiła upadłość), jednakże niewiarygodnym jest, by takie oświadczenie składał również S. K., tak jak to wskazywała powódka oraz jej matka i siostra. Tym bardziej, iż takie twierdzenie miało (zdaniem U. O.) paść na sali rozpraw, a którego brak w protokole rozprawy. Sąd uznał jednocześnie, iż powzięcie przez panie O. w styczniu 2015 r. informacji, że S. K. jest prezesem zarządu spółki (...) sp. z o.o. oraz że C. K. zarejestrowana jest jako przedsiębiorca (działalność zawieszona), mogło w pewien sposób wywołać ich niepokój w powiązaniu z informacją o stracie K. K., jednakże ostatecznie należało stwierdzić, że mając na względzie fakt, iż U. O. jest radcą prawnym, posiadającym fachową wiedzę prawniczą, twierdzenia te były w istocie pozbawione logiki. Bezsporne

dla stron było bowiem to, że spółka (...) sp. z o.o. nigdy nie rozpoczęła swojej działalności, dlatego potencjalne długi (przy czym wiarygodność w postępowaniu upadłościowym nie jest długiem) S. K., czy też zastoje na liniach płatniczych, nie mogły powstać w związku z tą spółką, co też obawy dotyczące możliwości pociągnięcia pozwanego S. K. do odpowiedzialności z tytułu pełnienia przez niego funkcji członka zarządu tej spółki, czyniło bezzasadnymi. Obawy przedstawiane przez powódkę oraz świadków U. O. i E. O. co do ewentualnego wniesienia przeciwko nim skargi paulińskiej były w ocenie Sądu nieuzasadnione. W ocenie Sądu zebrany materiał dowodowy przemawia za tym, iż nie była to rzeczywista przyczyna rezygnacji z zakupu przedmiotowej nieruchomości. Panie O. decydując się bowiem na zawarcie umowy przedwstępnej były przekonane, iż właścicielem nieruchomości jest K. K., który mówił o swoich problemach finansowych, tak więc jeżeli Panie O. w istocie obawiały się skargi paulińskiej to powinny się jej obawiać już wówczas – w chwili gdy podjęły decyzję o zawarciu umowy przedwstępnej, a tym samym nie powinny przystępować do jej zawarcia. Za wiarygodnością tych obaw nie przemawia również powoływana pod koniec postępowania okoliczność pełnienia przez pozwanego S. K. funkcji prezesa zarządu spółki (...) S.A., wobec której toczy się postępowanie upadłościowe. Niewątpliwym było bowiem to, że informację o upadłości tej spółki (...) pozyskała w grudniu 2015 r., dlatego też nie mogła ona stanowić poparcia twierdzeń strony powodowej odnośnie zasadności rozwiązania przez M. O. umowy przedwstępnej w styczniu 2015 r. z powołaniem na błąd co do sytuacji majątkowej sprzedających. Zdaniem Sądu, twierdzenia strony powodowej były od początku postępowania niekonsekwentne, w toku procesu ewaluowały, z każdym pismem procesowym i każdym terminem rozprawy powódka wraz z matką i siostrą przedstawiały nowe okoliczności, jak te o sytuacji zawodowej powódki, które w zestawieniu z pozostałym materiałem dowodowym były pozbawione logiki, tym bardziej, że U. O. jako profesjonalista, zna przepisy prawa w tym zakresie. Ich zeznania są ponadto sprzeczne nie tylko z zeznaniami pozwanych czy świadka K. K., ale również świadków M. P. (np. co do zaniżenia wartości domu) czy J. K. (co do natężenia kontaktu z K. K. odnośnie zaświadczenia), które w wyniku tego postępowania nie upatrywały żadnego interesu. Swoimi zeznaniami powódka, świadek E. O. i U. O. dążyły do tego, by odpowiedzialnością na niedojście umowy przyrzeczonej do skutku wszelkimi sposobami obciążyć stronę pozwaną, co też w konsekwencji czyniło je niewiarygodnymi.

Sąd zasadniczo dał wiarę pozwanemu S. K., który twierdził, że powódka nie mając pieniędzy, chciała zakończyć stosunek umowny. Sąd uwzględnił przy tym, że wiedza pozwanego związana ze sprawą była w pewien sposób ograniczona, wobec działania w kwestii sprzedaży domu jego syna i zarazem pełnomocnika – K. K.. Wobec tego nie mogą polegać na prawdzie zeznania pozwanego, że syn przekazał powódce zaświadczenie o powierzchni lokalu, co stoi w sprzeczności z zeznaniami samego K. K., który wskazał, że jedynie przekazał stronie powodowej informację o dostępności żądanego dokumentu. Oceniając zaś pozostałe zeznania pozwanego, Sąd dał im wiarę co do kwestii mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, albowiem relacja pozwanego znajdowała oparcie w zgromadzonych dokumentach, a także w przyznanych i bezspornych okolicznościach sprawy (w tym jego oświadczenia o braku zgody na zwrot zadatku). Sąd uznał za wiarygodne także te twierdzenia pozwanego, że sprzedaż domu odbywała się na warunkach wolnorynkowych, co znajduje potwierdzenie w zeznaniach świadka M. P.. Sąd dał wiarę pozwanemu również co do tego, że nigdy nie poruszał z paniami O. kwestii tak wysokich długów, których, jak twierdzi, nie posiada. Wiarygodne są w tym zakresie jego twierdzenia o inwestycjach prowadzonych przez jego małżonkę oraz braku jakiegokolwiek działania przez spółkę (...) sp. z o.o., co strona powodowa w istocie przyznawała. Na wiarę zasługują również zeznania dotyczące postępowania upadłościowego spółki (...) S.A., które jednak, o czym szerzej będzie mowa w uzasadnieniu prawnym, nie mogło mieć wpływu na zasadność roszczenia dochodzonego pozwanym. Co do pozostałych kwestii, jak odnośnie prowadzonych przez niego i jego żonę rachunków bankowych czy późniejszej sprzedaży domu, nie były one w żaden sposób kwestionowane. Pozwany wiarygodnie wskazywał również, że w trakcie rozmowy telefonicznej z powódką, bądź E. O. uzyskał informację, że rezygnacja z kupna domu wynikała z kłopotów finansowych rodziny. Przyczynę tę powódka jako jedyną wskazała przy tym w piśmie z dnia 10 stycznia 2015 r., co wzmacnia wiarygodność pozwanego. Jednocześnie U. O. w swoich zeznaniach podała, że okoliczność ta (utrata przez nią pracy) była w istocie okolicznością o małym znaczeniu, co też, mając na względzie treść pisma powódki - wypowiedzenia umowy przedwstępnej, w przeciwieństwie do pozwanych, wskazuje na dużą niekonsekwencję strony powodowej.

Walor wiarygodności Sąd przyznał zeznaniom złożonym przez świadka K. K., które uznał za spójne, logiczne i konsekwentne. W ocenie Sądu świadek ten wskazywał na rzeczywisty stan rzeczy, szczegółowo przedstawił okoliczności transakcji pomiędzy stronami, w której uczestniczył jako pełnomocnik pozwanych. Potwierdził, że zarówno kupujące oraz pracownik banku kontaktował się z nim w sprawie inwentaryzacji, na pozyskanie której potrzebował ok. 2-3 tygodni. Wskazał, że z początkiem stycznia uzyskał dokument, o czym telefonicznie poinformował E. O.. Podał, że ze strony kupujących otrzymał wtedy informację zwrotną, że U. i M. O. nie da się już przekonać do zakupu mieszkania. Taka kolejność zdarzeń, przedstawiana przez świadka, znajduje potwierdzenie w całości materiału dowodowego i w zasadach logiki. Nie ulega wątpliwości Sądu, że inwentaryzację, która została złożona do akt, świadek otrzymał na początku stycznia 2015 r. i zaoferował ją stronie kupującej kiedy możliwe było jeszcze wznowienie procedowania kredytowego (e-mail k. 59-60), jednakże powódka wraz z matką i siostrą, zdecydowały o rezygnacji z zakupu przedmiotowego domu, próbując winę za niedojście umowy przyrzeczonej do skutku, przerzucić na stronę sprzedającą, z powołaniem na brak dostarczenia wymaganego zaświadczenia. Wiarygodność świadka wzmacnia również fakt, iż przyznał w istocie, że rozmawiał z paniami O. na temat procedury odzyskiwania zadłużenia od spółki w upadłości, powstałym na skutek prowadzenia przez niego inwestycji. Kategorycznie zaprzeczył jednak, iżby przekazywał paniom O. informację o rzekomym zadłużeniu ojca. Prawdziwość zeznań świadka została potwierdzona w szczególności dołączonymi do akt sprawy dokumentami, wiarygodnymi zeznaniami pozwanego co do relacji między nimi, prowadzenia działalności gospodarczej, przepływu środków pieniężnych, jak również zeznaniami świadków M. P. i J. K..

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadków M. P. oraz J. K., bowiem znajdują one w szczególności potwierdzenie w dokumentach, a nadto świadkowie ci nie są związani ze stronami, dlatego nie miały żadnego interesu, by zeznawać nieprawdę. Odnośnie zaś kwestii rzeczywistych przyczyn niedojścia umowy przyrzeczonej do skutku, świadkowie ci nie dysponowali jednak wiedzą, którą można by przyjąć za podstawę ustaleń faktycznych w tym zakresie.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości nieruchomości z dnia umowy przedwstępnej. Opinia ta wobec stwierdzenia zupełnej bezzasadności twierdzeń o możliwości wystosowania wobec powódki skargi pauliańskiej (o czym mowa będzie poniżej), nie miałyby żadnego znaczenia dla sprawy. Ponadto, wniosek ten był spóźniony, a strony powodowa nie uprawdopodobniła, że nie zgłosiła go w pozwie, czy w pierwszych pismach procesowych, bez swojej winy.

### ***Sąd zważył co następuje:***

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszym postępowaniu powódka dochodzi od pozwanych zwrotu zadatku w kwocie 65.000 zł uiszczonego na ich rzecz przy zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 21 października 2014 r. z powołaniem na okoliczność, że nie ponosi odpowiedzialności za niedojście umowy przyrzeczonej do skutku (niezawiniona utrata możliwości finansowych, brak dostarczenia wymaganego zaświadczenia przez pełnomocnika pozwanych, obawa skargi paulińskiej) oraz że swoje oświadczenie woli złożyła pod wpływem błędu co do sytuacji finansowej strony sprzedającej.

Bezsporną w niniejszej sprawie pozostawała okoliczność zawarcia oraz treść umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zawartej pomiędzy stronami oraz okoliczność braku zwrotu zadatku.

Pozwani wnosząc o oddalenie powództwa wskazywali, że niewykonanie przedwstępnej umowy sprzedaży nie było przez nich zawinione. Winą za nieprzystąpienie do umowy przyrzeczonej obarczali wyłącznie powódkę, która – ich zdaniem, wbrew obowiązkowi wynikającemu z umowy przedwstępnej – nie stawiała się celem jej podpisania.

Wobec powyższego, dla oceny zasadności roszczeń powódki związanych ze zwrotem wpłaconego przez nią zadatku, ustalić należało w pierwszej kolejności jakie były przyczyny niewykonania obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, a następnie określić która ze stron ponosi odpowiedzialność za niewykonanie tego obowiązku.



Zgodnie z art. 394 § 1 k.c., w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Zgodnie zaś z art. 394 § 3 k.c., w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo (a więc zwrot sumy zadatku i wygaśnięcie obowiązku zapłaty sumy dwukrotnie wyższej) dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które odpowiedzialność ponoszą obie strony.

Mając na uwadze treść powołanego przepisu, należy stwierdzić, że obowiązek zwrotu zadatku aktualizuje się w następujących przypadkach:

- rozwiązania umowy przedwstępnej (który to przypadek nie zachodzi w niniejszej sprawie),
- gdy niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności,
- gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Tym samym aby skutecznie domagać się zwrotu zadatku powódka musiałaby wykazać, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło bądź na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności lub wskutek okoliczności za które odpowiedzialność ponoszą obie strony.

Biorąc po uwagę ustalony stan faktyczny Sąd uznał, że powódka nie wykonała umowy przedwstępnej z przyczyn, za które wyłącznie ona ponosi odpowiedzialność, a zatem formułowane przez nią żądanie zwrotu zadatku jest pozbawione racji.

Powódka początkowo – tj. w pozwie przyczyn nie dojścia umowy przyrzeczonej do skutku upatrywała w tym, iż K. K. nie dostarczył powódce zaświadczenia o powierzchni użytkowej lokalu bez pomieszczeń przynależnych, które niezbędne było do przyznania powódce kredytu oraz w tym, iż na skutek utraty pracy przez U. O. pogorszyła się ich sytuacja finansowa. W toku procesu powołana została kolejna przyczyna niedojścia umowy do skutku, a mianowicie zatajenie przez pozwanych swojej sytuacji majątkowej, która wzbudziła w powódce obawę skierowania przeciwko niej skargi paulińskiej przez wierzycieli pozwanych.

W ocenie Sądu żadna z powołanych przyczyn nie była rzeczywistą przyczyną nie dojścia umowy przyrzeczonej do skutku. Jak już wyżej (dokonując oceny zeznań powódki i świadków E. i U. O.) wskazano stanowisko powódki co do rzeczonych przyczyn ewoluowało na przestrzeni czasu odbierając jej tym samym wiarygodności.

Sąd uznał, że powoływanie się w pozwie, jak również w dalszych twierdzeniach na okoliczność rzekomego niedostarczenia przez K. K. zaświadczenia o powierzchni lokalu, stanowi jedynie strategię procesową strony powodowej i próbę przerzucenia winy za niedojście umowy przyrzeczonej do skutku na stronę pozwaną. Powódka wskazywała bowiem, że pozwani świadomi byli faktu, iż finansowanie transakcji częściowo odbywać się będzie ze środków kredytowych, w związku z tym zatem, iż celowo nie przedłożyli wymaganego dokumentu (który tylko oni mogli uzyskać), doprowadzili do sytuacji, że kredyt nie mógł zostać powódce przyznany. Twierdzenia te, jak się okazało w świetle postępowania dowodowego, nie były prawdziwe, bowiem pełnomocnik pozwanych przekazanie przedmiotowej inwentaryzacji zaoferował stronie powodowej, ta jednak, mimo, że możliwe było dalsze procedowanie kredytowe, nie była już zainteresowana zakupem przedmiotowego domu. Dodać przy tym należy, iż twierdzenie Pań O. w tym względzie było wewnętrznie sprzeczne twierząc bowiem, iż pozwani celowo nie przedłożyli dokumentu, uniemożliwiając im uzyskanie kredytu, przyznawały jednocześnie, iż pozwanym zależało na szybkiej sprzedaży domu (o czym szeroko mówiła świadek U. O., wskazując, iż K. K. kontaktował się z nimi po złożeniu przez nie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy przedwstępnej, namawiając by nie rezygnowały z umowy).

Również fakt utraty pracy przez U. O., a tym samym pogorszenie sytuacji finansowej Pań O. nie stanowił rzeczywistej przyczyny rezygnacji z zakupu przedmiotowej nieruchomości. Okoliczność tę przyznała w istocie sama świadek U.

O. wskazując, iż składając oświadczenie o wypowiedzeniu umowy przedwstępnej „podałyśmy okoliczność o małym znaczeniu – czyli utratę przez mnie pracy, bo to nie była taka znacząca okoliczność, bo otrzymałybyśmy kredyt” (k. 330). Temu by była to rzeczywista przyczyna przeczy również fakt, iż w niedługim czasie po rezygnacji z zakupu przedmiotowego domu powódka z siostrą i mamą zakupiły dom przy ul. (...) w P. za cenę 505.000 zł, zaciągając w tym celu kredyt w zbliżonej wysokości, do tego, o który wnioskowały w celu zakupu nieruchomości przy ul. (...) (a w piśmie z 10 stycznia 2015 r. powódka wskazywała, że nie może sprzedać swojego mieszkania na os. (...), gdyż zmuszone są je zatrzymać, by w nim mieszkać, bo nie są w stanie zgromadzić kwoty na kupno mieszkania, a jej zdolność kredytowa nie pozwala na wzięcie tak wysokiego kredytu k. 21).

Dodać przy tym należy, iż nawet gdyby pogorszenie sytuacji majątkowej powódki i jej rodziny było rzeczywistą przyczyną niedojścia umowy przyrzeczonej do skutku to sytuacji, w której osoba zobowiązana do zawarcia umowy przedwstępnej nie zgromadziła wystarczających środków finansowych, co do zasady w świetle najnowszego orzecznictwa, nie kwalifikuje się jako "okoliczność, za którą żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności". Jak stwierdził Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 8 lutego 2012 r., sygn. akt V ACa 294/12, obowiązek zapłaty umówionej ceny spoczywa na kupującym, który przystępując do transakcji musi posiadać odpowiedni majątek lub skorzystać z kredytu. Jeżeli nabywca nie dysponuje gotówką, ale posiada inne aktywa, np. w postaci nieruchomości, wówczas niezbędny jest odpowiedni czas przeznaczony na zbycie tego majątku. Temu celowi między innymi służy zawarcie umowy przedwstępnej. N. przez nabywcę w terminie określonym w umowie przedwstępnej środków finansowych na zakup nieruchomości nie zwalnia go, co do zasady, od odpowiedzialności za niewykonanie umowy przyrzeczonej. Sytuacja tożsamo przedstawia się w przypadku nieuzyskania kredytu, choć w tym przypadku ocena zależeć będzie zawsze od okoliczności konkretnej sprawy. W tej zaś, powódka sama wycofała wniosek kredytowy i odpowiedzialnością za brak możliwości jego rozpoznania bezpodstawnie stara się obciążyć stronę pozwaną (kwestia zaświadczenia o powierzchni użytkowej).

Jak wcześniej było wspomniane, także okoliczności podnoszone przez powódkę, odnośnie złożenia oświadczenia woli pod wpływem błędu co do sytuacji finansowej strony pozwanej nie zasługiwały na uwzględnienie. Wskazać należy, że powódka powołując się na pozostawanie w istotnym błędzie co do tej czynności prawnej (zawarcie umowy przedwstępnej), zarzucała, że pozwani nie przedstawili jej sytuacji majątkowej, z której wynikać miało ich zadłużenie i działanie w celu pokrzywdzenia wierzycieli. Mając na uwadze poczynione w sprawie ustalenia faktyczne, z powyższymi twierdzeniami nie sposób się zgodzić. Z okoliczności tych wynika bowiem, że po pierwsze pozwani nie posiadają takiego zadłużenia, o którym mówiła powódka oraz jej siostra i matka oraz po drugie, okoliczności te nie pozostają w związku z treścią czynności prawnej. Z nieważnością względną czynności prawnej mamy do czynienia w przypadku złożenia oświadczenia woli pod wpływem błędu w rozumieniu art. 84 k.c. W razie błędu co do treści czynności prawnej, można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli, jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy albo, gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć (art. 84 § 1 k.c.). Jak wynika z powyższego, warunkiem prawnej doniosłości błędu w świetle art. 84 k.c. jest przede wszystkim to, aby błąd składającego oświadczenie woli dotyczył treści czynności prawnej. Przepis ten zakłada więc istnienie po stronie składającego oświadczenie woli, mylnego wyobrażenia o treści tego oświadczenia lub o takich okolicznościach, jak np. fakty, do których odnosi się to oświadczenie, normy prawne, mające zastosowanie do dokonywanej czynności prawnej, albo skutki prawne dokonywanej czynności prawnej (por. wyrok SN z dnia 19 listopada 2003 r., sygn. akt V CK 477/02, wybór LEX nr 175975, Wyrok SN z dnia 29 października 2010 r. I CSK 595/09).

Powódka chcąc więc, by jej zarzut został uwzględniony, winna więc była wykazać, że składając przedmiotowe oświadczenie woli, źle rozumiała znaczenie dokonywanej czynności prawnej oraz że błąd dotyczył jej treści. To przesądziłoby o skuteczności złożonego przez nią oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych jego złożenia (za oświadczenie takie możemy bowiem potraktować jedynie pozew w sprawie VII C 283/15, w związku z wymogiem formy pisemnej takiego oświadczenia). Powyższe nie wynika jednak z okoliczności ustalonych w niniejszej sprawie i oświadczenie to należało uznać za bezskuteczne.

Powołując argumenty odnośnie możliwości wystąpienia przez potencjalnych wierzycieli pozwanych ze skargą pauliańską, powódka dążyła również do wykazania, iż także te okoliczności świadczą o możliwości przypisania odpowiedzialności pozwany za niedojście umowy przyrzeczonej do skutku. Argumenty te nie były jednak zasadne. Zgodnie bowiem z art. 527 § 1 k.c., gdy skutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową, każdy z wierzycieli może żądać uznania tej czynności za bezskuteczną w stosunku do niego, jeżeli dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, a osoba trzecia o tym wiedziała lub przy zachowaniu należytej staranności mogła się dowiedzieć. W odpowiedzi na twierdzenia strony powodowej, że pozwani mogli mieć wierzycieli lub mogli mieć ich w przyszłości (z uwagi na zastoje na liniach płatności), trzeba wskazać, że w przypadku gdy akcja pauliańska miałaby dotyczyć czynności członka zarządu spółki, tj. pozwanego, skorzystanie przez wierzyciela z tych uprawnień wymagałoby w pierwszej kolejności wykazania bezskuteczności egzekucji wobec spółki, a następnie uzyskania tytułu wykonawczego na podstawie art. 299 k.s.h. W drugiej zaś (w przypadku ewentualnych wierzycieli pozwanej), łącznego spełnienia następujących przesłanek: istnienie godnego ochrony interesu wierzyciela w postaci wierzytelności, dokonanie przez dłużnika czynności z pokrzywdzeniem wierzycieli, a zarazem takiej, z której osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową, dokonanie przez dłużnika czynności z zamiarem pokrzywdzenia wierzyciela oraz świadomość osoby trzeciej, co do zamiaru pokrzywdzenia przez dłużnika wierzyciela (w przypadku wierzytelności przyszłych – wiedza co do zamiaru pokrzywdzenia wierzycieli).

Mając na uwadze powyższe, podkreślić należy, że z zebranego materiału dowodowego w żadnej mierze nie wynika, by pozwani byli w ogóle dłużnikami, co jest podstawową przesłanką by można mówić zasadnie o obawie skierowania przeciwko powódce skargi pauliańskiej przez wierzycieli pozwanych. Z zebranego materiału dowodowego wynika tylko to, iż pozwana prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą (...) C. K., a pozwany jest członkiem zarządu spółki (...) Sp. z o.o. oraz spółki (...) S.A. w upadłości. W sprawie bezspornym przy tym było, że spółka (...) sp. z o.o. nigdy nie rozpoczęła działalności. Zatem, w związku z funkcjonowaniem tej spółki (w której pozwany S. K. był prezesem), nie mogły nawet powstać żadne istotne długi. Tym samym, żadni potencjalni wierzyciele, o których mówiły M., U. i E. O., nie mogli dochodzić skargi pauliańskiej z tytułu jego funkcji w tej spółce. Co się zaś tyczy spółki (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej, bezspornym było to, że o pełnieniu w niej funkcji prezesa zarządu, U. O. dowiedziała się dopiero w trakcie procesu, tj. w grudniu 2015 r., co bezsprzecznie należy interpretować, że w momencie podpisywania przez powódkę umowy przedwstępnej, powódka nie wiedziała o powyższej okoliczności, a tym bardziej o tym, że plan podziału funduszy masy upadłości wskazuje, iż wierzyciele nie zostaną zaspokojeni (przy czym okoliczność taka nie wynika z zebranego materiału dowodowego). Jedynie wtedy można by było mówić o możliwości występowania przez wierzycieli z powództwem z art. 299 k.s.h. przeciwko S. K.. To zaś wskazuje na możliwość rozpatrywania w niniejszej sprawie jedynie potencjalnej skargi pauliańskiej przyszłych wierzycieli, o czym mowa w art. 530 k.c. Przepis ten, jak wyżej wskazano, zaostrza przesłanki subiektywne osoby trzeciej, z którą dłużnik dokonał czynności prawnej, uzależniając skuteczność ochrony wierzyciela od istnienia po jej stronie wiedzy o zamiarze dłużnika pokrzywdzenia przyszłych wierzycieli, czego z pewnością powódce w niniejszej sprawie przypisać nie można. W tym zatem kontekście, nie sposób w żaden sposób dopatrzeć się możliwości wystąpienia wierzycieli pozwanych (o ile w ogóle tacy są) wobec powódki ze skuteczną skargą pauliańską w związku ze sprzedażą przez pozwanych przedmiotowej nieruchomości. Powyższe rozważania odnieść należy również do pozwanej C. K., prowadzącej indywidualną działalność gospodarczą. Uznanie za zasadne twierdzeń strony powodowej, że również potencjalni wierzyciele C. K. (z materiału dowodowego nie wynika bowiem, by jacyś w ogóle byli) mogliby wystąpić w stosunku do powódki ze skargą pauliańską, w ocenie Sądu, jak słusznie podnosił pełnomocnik pozwanych, prowadziłoby do sytuacji, w której wobec każdego przedsiębiorcy można by uchylić się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli i podważyć w ten sposób każdą transakcję. Dodać przy tym należy, iż w kontekście obaw powódki dotyczących skargi pauliańskiej nic nie zmienia podnoszona przez pełnomocnika powódki okoliczność, iż wpłata zadatku nastąpiła na konto spółki (...) Sp. z o.o., z czego rzekomo powódka nie mogłaby się wytłumaczyć w procesie ze skargi pauliańskiej. Wskazać w tym miejscu należy, iż jak wynika z potwierdzenia wpłaty na k. 20 to nie powódka, a K. K. dokonał wpłaty kwoty 65.000 zł na rachunek spółki (...) Sp. z o.o., a nadto nawet gdyby to powódka dokonała tej wpłaty, to nie miałoby to żadnego znaczenia, gdyż dokonywała wpłaty na rachunek wskazany jej przez sprzedającego. Wskazać też należy, iż temu, by rzeczywistą przyczyną rezygnacji z umowy przyrzeczonej była obawa przed skargą pauliańską jest fakt, iż jak wskazała świadek U.

E. O. już po złożeniu przez powódkę oświadczenia o wypowiedzeniu umowy przedwstępnej, kiedy K. K. zwrócił się do niej namawiając, by do umowy jednak doszło, pytała czy pozwani są w stanie ustąpić z ceny o jeszcze 50.000 zł. Skoro zatem dopuszczała możliwość zakupu tej nieruchomości za obniżoną cenę, nie sposób uznać, iż przyczyną niezawarcia umowy była obawa skargi paulińskiej.

W konsekwencji Sąd uznał, że powódka jedynie z sobie znanych przyczyn zrezygnowała z zawarcia umowy przyrzeczonej, tym samym do umowy nie doszło wskutek okoliczności za które odpowiedzialność ponosi wyłącznie ona. Dodać przy tym należy, iż nawet gdyby uznać, iż przyczyną rezygnacji przez powódkę z umowy była w rzeczywistości obawa skargi paulińskiej, to wobec tego, że była to obawa nieuzasadniona, niedojście umowy przyrzeczonej również w takim wypadku nastąpiło wskutek okoliczności za które odpowiedzialność ponosi wyłącznie powódka. Tym samym wobec skutecznego odstąpienia pozwanych od umowy, byli oni na podstawie art. 394 § 1 k.c. uprawnieni otrzymany zadatek zatrzymać, dlatego też powództwo podlegało oddaleniu w całości, o czym Sąd orzekł w pkt 1 wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 2 sentencji wyroku biorąc pod uwagę art. 98 § 1 k.p.c. Powódka przegrała sprawę, zatem zobowiązana jest zwrócić pozwany na ich żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów postępowania w niniejszej sprawie złożyły się koszty zastępstwa procesowego radcy prawnego w kwocie 3.600 zł ustalone w oparciu o w § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j.: Dz.U. z 2013 r., poz. 461).

SSR Anna Kapka – Konieczna