

Sygn. XXV C 1277/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia del. Adam Mitkiewicz
Protokolant:	sekretarz sądowy Amanda Mioduszevska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 grudnia 2019 r. w Warszawie

sprawy z powództwa A. W. (1)

przeciwko W. Z.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

orzeka:

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda A. W. (1) na rzecz pozwanego W. Z. kwotę 4 428 zł (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

III. nakazuje pobrać od powoda A. W. (1) na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 5 128,06 zł (pięć tysięcy sto dwadzieścia osiem złotych 06/100) tytułem zwrotu wydatków, od uiszczenia których pozwany był zwolniony.

Sygn. akt **XXV C 1277/15**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 czerwca 2015 r. powód A. W. (1) wniósł o nakazanie złożenia przez pozwanego oświadczenia woli następującej treści: „W wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 2014 r. zawartej przed J. R., notariuszem w W. przy ul. (...), Repertorium (...) nr (...), na warunkach w niej wskazanych, W. Z. sprzedaje A. W. (1), wolny od wszelkich obciążeń lokal mieszkalny nr (...), o powierzchni użytkowej (...) m<sup>(2)</sup>, usytuowany na (...) pięttrze, (...) kondygnacji budynku położonego w W. przy ul. (...), objęty księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych o nr (...), stanowiący odrębną własność W. Z., wraz z prawami związanymi z jego własnością, za cenę w kwocie 200.000 zł „, z równoczesnym przyjęciem oświadczenia woli powoda o następującej treści: „Ja A. W. (1) lokal ten za wskazaną cenę kupuje, za fundusze własne do majątku osobistego” oraz o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł ( pozew, k. 2 – 3 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 9 listopada 2015 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, a z ostrożności procesowej – gdyby Sąd nie oddalił powództwa, podniósł, że umowa przyrzeczenia została zawarta z naruszeniem prawa i pod wpływem błędu pozwanego i jako taka jest nieważna (odpowiedź na pozew, k. 40 – 41 akt). Wskazał, że

nie otrzymał od powoda przy zawarciu aktu notarialnego kwoty 130000 złotych lecz kwotę 10000 złotych, dopiero po dokonaniu tej czynności zapoznał się i zrozumiał umowę przedwstępną uświadamiając sobie, że z jej treści wynika, iż otrzymał od powoda zaliczkę w wysokości 130000 złotych.

W piśmie z dnia 11 grudnia 2015 r. i 1 lutego 2016r. (k.109) pozwany podniósł także nieważność umowy zawartej w formie aktu notarialnego za Rep A (...) wskazując, że w chwili jej zawarcia z uwagi na swój stan zdrowia pozostawał w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli (pismo procesowe, k. 65 akt).

Na dalszych etapach postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska.

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

Pozwany W. Z. jest osobą bezrobotną i samotną, polegającą na pomocy innych. Pozwany był okresowo niepełnosprawny. Długoletnie bezrobocie pozwanego jest przyczyną jego problemów finansowych i doprowadziło do zadłużenia mieszkania przy

ul. (...) w W.. Pozwanego następnie wykluczono z członkostwa

w Spółdzielni Mieszkaniowej (...). W związku z powyższym, pozwany postanowił o podjęciu starań o zamianę mieszkania na mniejsze. Pomoc w tym zaoferował mu brat, zamieszczając ogłoszenie w Internecie (zaświadczenie Urzędu Pracy, k. 58 akt, wezwanie do zapłaty, k. 113 akt, nakaz zapłaty, k. 114 akt, zawiadomienie o wszczęciu egzekucji, k. 115 akt, zawiadomienie o zajęciu rachunku bankowego, k. 116 akt, decyzja nr (...), k. 161 akt, zeznania A. W. (2), k. 189 akt).

Do pozwanego zgłosiły się A. S., a następnie U. O. z Biura Zamiany Mieszkań z propozycjami zamiany mieszkań (zeznania A. W. (2), k. 189 akt, zeznania U. O., k. 239 – 245 akt).

Jednocześnie, w tożsamym okresie powód A. W. (1), po zbyciu nieruchomości przy ul. (...), planował nabycie nowej nieruchomości. Informacje o możliwości nabycia nieruchomości przy ul. (...) w W., uzyskał od U. O.. (przesłuchanie powoda, k. 185 akt).

Pozwany w celu realizacji zamierzeń, podjął działania zmierzające do zmiany stanu prawnego lokalu w którym przebywał. W dniu 10 czerwca 2014 r. do pozwanego ponownie zgłosiła się U. O., proponując zamianę na nowo znalezione mieszkanie. Pozwanego poinformowano, że aby doszło do skutecznej zamiany, musi podpisać umowę, a także

że otrzyma z tego tytułu 10.000 zł (zeznania A. W. (2), k. 189 akt).

Pozwany stawił się w Kancelarii Notarialnej w dniu 11 czerwca 2014 r. W kancelarii obecne także były A. S., U. O., I. W. i A. W. (1). Ostatecznie A. W. (1) wraz z W. Z. zawarli przed notariuszem J. R., prowadzącym Kancelarię Notarialną przy ul. (...) lok. (...) w W., przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego. Przedmiotem umowy był lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...), Repertorium (...), przysługujący W. Z. jako sprzedającemu ( umowa, k. 22 – 26 akt).

W myśl § 2.1 umowy, powód i pozwany zobowiązali się do zawarcia umowy sprzedaży, na mocy której W. Z. sprzeda A. W. (1), wolny od wszelkich obciążeń, cały opisany w § 1 umowy, lokal mieszkalny nr (...) – który stanowić będzie odrębną własność – usytuowany w budynku położonym w W. przy ul. (...) wraz z prawami związanymi z jego własnością, za cenę w kwocie 200.000 zł, a A. W. (1) lokal ten za wskazaną cenę kupi, za fundusze własne do majątku osobistego, co stawiająca przy niniejszym akcie jego żona I. W. potwierdza (umowa, k. 23 akt).

Stosownie do § 2.2, strony postanowiły że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta pod warunkiem uprzedniego nabycia przez W. Z. prawa własności opisanego w § 1 lokalu mieszkalnego nr (...) na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności – na jego rzecz, w terminie 30 dni od dnia założenia księgi wieczystej dla przedmiotowego lokalu i wpisania jego do księgi wieczystej jako właściciela. Jeżeli do

dnia 11 czerwca 2015 r. nie ziszi się warunek, o którym wyżej mowa, to umowa ulegnie rozwiązaniu z tym dniem (umowa, k. 23 akt).

Jak stanowi § 3.1, pozwany oświadczył że w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, otrzymał od powoda część umówionej przyszłej ceny w kwocie 130.000 zł odbiór tej sumy kwituje, przy czym strony postanawiają że część tej kwoty w wysokości 10.000 zł stanowi zadatek, a część w wysokości 120.000 zł zaliczkę na poczet przyszłej ceny. Pozostała część umówionej ceny zbycia miała być zapłacona w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży (umowa, k. 24 akt).

Pozwany nie otrzymał wskazanej kwoty 130.000 zł. Po zawarciu umowy przedwstępnej U. O. rozmawiała z pozwanym w dalszym ciągu o zamianie mieszkania na komunalne i dopłacie w wysokości 90.000 zł. U. O. miała to mieszkanie pozwanemu zapewnić, potwierdziła jednocześnie że pozwany nie otrzymał wskazanej w umowie kwoty 130.000 zł, a wskazywała jedynie na zapłatę kwoty 40.000 zł, czemu pozwany zaprzeczył (zeznania G. K., k. 198v akt, zaświadczenie Spółdzielni, k. 209 akt, zapis nagrania wraz ze stenogramem z nagrania, k. 461 – 475 akt).

W dniu 2 lipca 2014 r. pozwany i Spółdzielnia Mieszkaniowa Koło z siedzibą w W., zawarli umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) przy ul. (...) i przeniesienie jego własności na rzecz W. Z. (umowa, k. 172 – 181 akt, wydruk KW, k. 27 – 28 akt).

Termin zawarcia umowy przyrzeczonej upływał w dniu 10 sierpnia 2014 r., po upływie którego powód wzywał pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej (wezwanie, k. 20 akt).

Pozwany uchylił się od zawarcia umowy przyrzeczonej (protokół niestawiennictwa, k. 18 – 19 akt).

Pozwany W. Z. w chwili sporządzenia umowy w Kancelarii Notarialnej notariusza J. R. znajdował się w stanie pozwalającym na świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli, (opinia neurologa, k. 272 akt, opinia psychiatry, k. 329 akt, opinia uzupełniająca neurologa, k. 351 – 362 i i 422 – 431 akt, opinia psychologiczno – psychiatryczna, k. 389 – 397 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie powołanych powyżej dowodów z dokumentów, nagrania rozmowy pomiędzy stronami procesu wraz ze stenogramem, zeznań świadka A. W. (2), G. K., A. S., J. R., U. O. oraz dowodu z przesłuchania stron, uznanych przez Sąd za mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy (w myśl art. 227 k.p.c.). Prawdziwość dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron, Sąd również nie znalazł podstaw do ich zakwestionowania. Jednocześnie, żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności odtworzonego na rozprawie nagrania, ani tego, że stenogram złożony przez pozwanego odzwierciedla ten zapis.

Mając na uwadze przedmiot sporu i podniesione przez stronę pozwaną zarzuty, istotnym dowodem w niniejszej sprawie był dowód z opinii biegłego sądowego (...) T. Ł., z zakresu (...), opinii biegłego sądowego (...) A. N. i (...) K. P..

Sąd przyjął opinie biegłych sądowych za bezstronny i wiarygodny dowód w sprawie. Z ich treści wynika, iż przedmiotem analizy sporządzających opinię biegłych były wszystkie czynniki, od których zależy ocena stanu świadomości powoda w dacie spornych czynności. Sposób badań zaprezentowany przez biegłych sądowych wskazuje na prawidłowy tok podejmowania przez nich kolejnych czynności analitycznych. Przedmiotowe opinie zawierają szczegółowe, logiczne, przekonujące i wyczerpujące wnioski. W tym stanie rzeczy Sąd nie znalazł podstaw do ich podważania i przyjął je w pełni za podstawę do ustalenia stanu faktycznego w zakresie wskazanych powyżej okoliczności faktycznych ( opinia biegłego (...), k. 260 - 272 akt, opinia (...), k. 311 – 329 akt, opinia uzupełniająca (...), k. 351 – 362 i 422 – 431 akt, opinia (...), k. 389 – 397 akt).

Sąd ocenił zeznania A. W. (2), G. K., J. R. jako wiarygodne (zeznania A. W. (2), protokół rozprawy z dnia 25 sierpnia 2016 r., k. 189 – 190 akt, zeznania G. K., protokół rozprawy z dnia 5 grudnia 2016 r., k. 198 – 200 akt, zeznania A. S. i J. R., protokół rozprawy z dnia 7 lutego 2017 r., k. 239 – 245 akt).

Zdaniem Sądu zeznania świadka A. S. i U. O. ocenić należało jako niewiarygodne, w zakresie w jakim zeznania te wskazywały na to aby pozwany otrzymał kwotę 130.000 zł w dniu podpisania umowy przedwstępnej. Z przedstawionego bowiem nagrania wraz ze stenogramem, które Sąd uznał za wiarygodne źródło dowodowe, wynika, że świadek w obecności świadka G. K. wskazywała iż pozwany miał otrzymać 90.000 zł i mieszkanie, nie otrzymał natomiast kwoty 130.000 zł (zeznania U. O., protokół rozprawy z dnia 7 lutego 2017 r., k. 239 – 245 akt i z dnia 10 grudnia 2019 r., k. 512v – 513 akt, stenogram z nagrania, k. 461 – 475 akt).

W ocenie Sądu świadek I. W. nie była wiarygodna w zakresie w jakim wskazywała, że wydała pozwanemu 70.000 zł i że jej mąż przekazał dalszą kwotę 60.000 zł tego samego dnia w Kancelarii Notarialnej, bowiem z wyżej wymienionego nagrania wraz

ze stenogramem wynika że pozwanemu przekazano część tej kwoty, potwierdzają to również uzupełniające zeznania U. O. (zeznania I. W., zeznania U. O. (k.512-513) protokół rozprawy z dnia 10 maja 2017 r., k. 254 – 257 akt, stenogram z nagrania, k. 461 – 475 akt).

Również przesłuchiwany powód A. W. (1) nie był zdaniem Sądu wiarygodny. Powód nie potrafił logicznie wyjaśnić dlaczego w tekście umowy przedwstępnej widnieje kwota 130.000 zł i kwotę tę rzekomo pozwanemu wydano, a następnie strony rozmawiają

z udziałem świadka G. K. i U. O. o dopłacie w wysokości 90.000 zł

i zamianie mieszkania pozwanego, na mieszkanie w R.. Powód w trakcie przesłuchania wskazywał na przejęzyczenie. Sąd nie dał wiary powodowi, iż ten wraz z żoną wydał pozwanemu w trakcie czynności w Kancelarii (...) kwotę 130.000 zł, przeczą temu również uzupełniające zeznania U. O. (zeznania U. O. (k.512-513) przesłuchanie powoda, protokół rozprawy z dnia 1 października 2019 r., k. 477 – 478 akt, stenogram z nagrania, k. 461 – 475 akt).

Sąd ocenił zeznania pozwanego W. Z. jako wiarygodne w szczególności w zakresie w jakim twierdził, że nie otrzymał wskazanej w umowie przedwstępnej kwoty 130000 złotych (przesłuchanie pozwanego, protokół rozprawy z dnia 1 października 2019 r., k. 477 – 478 akt).

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

Powództwo podlegało oddaleniu.

Przepis art. 64 k.c. stanowi, iż prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Zastępcza funkcja orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 64 k.c. spełnia się ex lege z chwilą uprawomocnienia się tego orzeczenia (art. 1047 § 1 k.p.c.) (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2002 r., sygn. akt II CKN 1035/00, Lex nr 56892). Jednakże zgodnie z art. 1047 § 2 k.p.c. gdy złożenie oświadczenia woli jest uzależnione od świadczenia wzajemnego wierzyciela, skutek prawny następuje dopiero z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności.

Przepis art. 64 k.c. nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę do stwierdzenia przez sąd,

że dłużnik ma obowiązek złożenia oświadczenia woli. Innymi słowy, przepis art. 64 k.c. określa jedynie skutki prawne wynikające ze stwierdzenia istnienia takiego obowiązku, którego źródłem muszą być jednak określone, istniejące stosunki prawne, a których zbadanie i ocena jest obowiązkiem sądu uwzględniającego powództwo na podstawie tego przepisu. Zobowiązanie do złożenia stosownego oświadczenia woli może wynikać ze źródeł o różnym charakterze, a więc zarówno z ustawy, jak i z ważnej czynności prawnej. Wśród czynności prawnych kreujących obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli podstawowe znaczenie odgrywa umowa przedwstępna (art. 389 – 390 k.c.), ale w grę mogą wchodzić także inne umowy, np. umowa obligacyjna zobowiązująca do dokonania czynności rozporządzającej, w szczególności do przeniesienia własności (art. 155 – 158 k.c.), umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie (przewidująca obowiązek zwrotnego przeniesienia własności przedmiotu zabezpieczenia), umowa opcji itp. Zanim jednak dojdzie do wydania przez sąd orzeczenia nakazującego złożenie oświadczenia woli w toku postępowania należy sprawdzić, czy pozwany rzeczywiście ma obowiązek złożyć oświadczenie woli i jakiej ma być

ono treści. Orzeczenie sądowe musi znaleźć swoje oparcie w przepisach prawa materialnego. Ma ono charakter konstytutywny i zastępuje formę szczególną wymaganą przez przepisy prawa dla zastępowanego oświadczenia woli.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że obowiązek zawarcia umowy może zatem wynikać bądź z obowiązujących przepisów prawa, bądź z postanowień łączącej strony umowy.

W przedmiotowej sprawie bezsporne jest, iż podstawą prawną roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli obejmującego sprzedaż odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) na rzecz powoda jest umowa przedwstępna sprzedaży warunkowej nieruchomości zawarta w formie aktu notarialnego z dnia 11 czerwca 2014 r.

W myśl art. 389 § 1 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia (§ 2).

Stosownie do treści art. 390 § 2 k.c. jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zdaniem Sądu strony zawarły skutecznie umowę przedwstępną z dnia 11 czerwca 2014 r. Sąd nie podzielił w tym zakresie argumentacji pozwanego dotyczącej znajdowania się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Okoliczność iż pozwany był w pełni świadomy podejmowanych czynności wynikała wprost z opinii biegłych, które nie zostały w żaden sposób podważone. Mając powyższe na uwadze, Sąd zaniechał dalszego badania tej kwestii uznając argumentację pozwanego za oczywiście niezasadną.

Jednocześnie, ocenić należało czy treść zawartej umowy przedwstępnej czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej.

Zgodnie z treścią art. 535 k.c. przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. Zatem to nie umowa sprzedaży przenosi posiadanie, ale tylko zobowiązuje do jego przeniesienia poprzez wydanie, o ile strony inaczej w umowie nie postanowią. Jest też faktem powszechnie znanym, iż w licznych przypadkach wydanie rzeczy następuje jeszcze przed zawarciem umowy sprzedaży.

Różnica między umową przedwstępną i umową sprzedaży polega nie na fakcie przeniesienia posiadania, ale na tym, że umowa przedwstępna zobowiązuje jedynie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, zaś umowa sprzedaży zobowiązuje sprzedawcę do przeniesienia własności i wydania rzeczy oraz nabywcę do jej odebrania i zapłaty oznaczonej ceny. Jednakże w sytuacji, gdy umowa przedwstępna zobowiązująca do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości ma formę aktu notarialnego, to rodzi ona roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.), a tylko od woli uprawnionego zależy, czy będzie mu służyć w przyszłości roszczenie o przeniesienie własności rzeczy i wydanie nieruchomości, o ile wcześniej do wydania nie doszło.

Dokonując oceny zawartej przez strony umowy przedwstępnej, Sąd doszedł

do przekonania iż zawiera ona wszystkie te elementy, od których zależy skuteczność umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna została bowiem zawarta w formie aktu notarialnego, tj. formie właściwej dla umowy sprzedaży nieruchomości. Zawiera ona oznaczenie przedmiotu sprzedaży, tytuł prawny zbywcy przedmiotu sprzedaży oraz fakt iż złożył wniosek o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do przedmiotu sprzedaży w prawo własności, zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży z oznaczeniem osoby zbywcy i nabywcy i wreszcie przyszłą cenę sprzedaży, wynoszącą 200.000 zł.

Przy czym zauważyć należy, iż strony zgodnie postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta pod warunkiem uprzedniego nabycia przez pozwanego prawa własności do lokalu nr (...) (przedmiotu sprzedaży). Pozwany złożył także oświadczenie,

że otrzymał od powoda w dniu zawarcia umowy przedwstępnej część umówionej przyszłej ceny w kwocie 130.000 zł, stanowiącej w części zadatek (10.000 zł) i zaliczkę (120.000 zł), które podlegały zaliczeniu na poczet ceny w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Wydanie lokalu mieszkalnego nastąpić miało w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy, po otrzymaniu przez pozwanego całej umówionej ceny.

Mając powyższe na uwadze Sąd mimo wszystko uznał, że strona pozwana mogła zasadnie odmówić zawarcia z powodem przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego nr (...). Wbrew bowiem treści umowy przedwstępnej, nie zostało na żadnym etapie postępowania wykazane iż pozwany rzeczywiście otrzymał całą kwotę oznaczoną w umowie przedwstępnej na poczet zadatku i zaliczki, a pozwany temu przeczył.

Zdaniem Sądu wbrew oświadczeniu zawartemu w umowie przedwstępnej pozwany nie otrzymał części ceny w wysokości 130000 złotych.

O fakcie otrzymania takiej kwoty nie świadczył także dowód z przedstawionego przez stronę powodową potwierdzenia wypłaty kwoty 70.000 zł przez żonę powoda (k. 496 akt). Sam fakt wypłaty danych środków z rachunku bankowego nie przesądza bowiem, że zostały one pozwanemu przekazane. Wręcz przeciwnie, przeprowadzone w toku postępowania dowodowe dowody, wykazały iż pozwany nigdy nie otrzymał sumy 130.000 zł lecz otrzymał inną sumę.

Działające z powodem U. O. i A. S. podejmowały starania o uzyskanie dla pozwanego innej nieruchomości. Pozwanemu okazano kilka mieszkań, w tym jedno w R., żadnego jednakże nie zaakceptował. Zawarta umowa przedwstępna również była związana z tymi czynnościami, co więcej po zawarciu umowy przedwstępnej w pobliżu miejsca zamieszkania pozwanego z udziałem powoda i U. O. odbyło się spotkanie, podczas którego przebieg rozmów stron został zarejestrowany i odtworzony na rozprawie w dniu 1 października 2019r. w treści tego zapisu padają słowa U. O.,- minuta 2 i 2 sekundy z których wynika, że pozwany otrzymał 40000 złotych, pozwanego, że 30000 złotych, U. O. – minuta 01.36 i minuta 5.39, że pozwany otrzyma dopłatę 90000 złotych, gdy tymczasem w umowie notarialnej umówiono się na zapłatę pozostałej części ceny w wysokości 70000 złotych (k.24), minuta 3.25 gdzie U. O. na twierdzenia G. K., że powód nie otrzymał 130000 złotych odpowiada, że dopłacone zostanie za mieszkanie bo muszą się zabezpieczyć, mówi „my płacimy za mieszkanie w którym pozwany będzie mieszkał”.

Przesłuchiwana ponownie U. O. (k.512-513) w zeznaniach swoich podała, że pozwany przy akcie notarialnym dostał 120000 złotych, podała jednocześnie, że dostał o 40000 złotych mniej, jednocześnie wskazywała, że kwota ta została przekazana wówczas A. S. bo wsparła pozwanego i spłacała jego zobowiązania na łączną kwotę 40000 złotych, jednocześnie nie potrafiła logicznie uzasadnić dlaczego podczas rozmowy z której zapisem jak podała została zapoznana przed rozprawą mówiła, że pozwany otrzyma 70000 złotych, nie wiarygodne bo nie logiczne i wewnętrznie sprzeczne są te zeznania w tym zakresie w jakim wyjaśnia zobowiązaniem pozwanego wobec A. O. na 40000 złotych czym uzasadnia swoje słowa wypowiedziane podczas rozmowy, iż pozwany otrzymał kwotę 40000 złotych.

W kontekście pokrycia przez A. S. długu pozwanego wspomnieć należy, że wynosił on kwotę 5666, 16 złotych (zestawienie zadłużenia k.482) i został pokryty dzień po zawarciu umowy przyrzeczonej, co czyni wiarygodnym twierdzenia pozwanego, że to on dokonał tej wpłaty.

Zdaniem Sądu uzupełniające zeznania U. O. nie wyjaśniają słów wypowiedzianych przez nią podczas nagranej rozmowy, a wynika z nich, że pozwany rzeczywiście nie otrzymał kwoty której otrzymanie pokwitował w umowie przedwstępnej.

W judykaturze wyrażono poglądy, że o uchyleniu się od zawarcia umowy, jako przesłance dochodzenia roszczenia o jej zawarcie można mówić jedynie w razie bezpodstawnej odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej. Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej należy więc rozumieć jako świadome działanie lub zaniechanie zmierzające do bezpodstawnego nie zawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem (por.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28 czerwca 2013 r., sygn. akt I ACa 342/13, Legalis nr 1024366). W razie nieuchronnego niewykonania zobowiązania przez jedną ze stron umowy przedwstępnej, polegającego na zabezpieczeniu środków pieniężnych na uiszczenie ceny udziałów w umówionym terminie, druga strona jest umocowana do powstrzymania się od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży dopóty, dopóki jej kontrahent nie da należytego zabezpieczenia zapłaty (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2010 r., sygn. akt IV CSK 418/09, Legalis nr 358171).

W niniejszej sprawie pozwany odmówił zawarcia umowy niebezpiecznie.

Po pierwsze bowiem, jak wyżej wskazano pozwany nie otrzymał nigdy kwoty 130.000 zł która miała być zaliczona na poczet ceny, stanowiącej essentialia negotii umowy sprzedaży. Umowa sprzedaży jest umową wzajemną, skoro pozwany nie otrzymał świadczenia od kupującego, może powstrzymać się z własnym świadczeniem stosownie do uprawnienia wynikającego z art. 488§2 k.c..

Zdaniem Sądu, pozwany mógł mieć realne obawy o rzeczywiste intencje powoda, zwłaszcza wobec braku wypłacenia kwoty 130.000 zł. Tak uzasadnione obawy w pełni uzasadniały odmowę zawarcia umowy zasadniczej, skoro już na etapie zawarcia umowy przedwstępnej, pozwany nie otrzymał umówionej części ceny.

Mając to wszystko na uwadze, Sąd oddalił powództwo w całości na podstawie art. 64 k.c., art. 389k.c i art. 390 k.c.

Konsekwencją rozstrzygnięcia żądania wyrażonego w pozwie było rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu. Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 122 k.p.c. oraz na podstawie § 6 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Zważywszy na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie, uznać należało że stroną w całości przegraną jest strona powodowa. Na zasadzoną w punkcie II. sentencji wyroku kwotę składały się koszty zastępstwa procesowego należne pełnomocnikowi strony pozwanej w kwocie 3.600 zł, powiększone o należny podatek VAT.

Na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. nakazał pobrać z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 5.128,06 zł. stanowiącą wydatki poniesione przez Skarb Państwa na poczet wynagrodzenia biegłych.