

*Sygn. akt IX C 1013/12*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2013 roku

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Barbara Sudnik Hryniewicz**

Protokolant: **Małgorzata Wąchała**

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2013 roku

we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. F.**

przeciwko **G. S. (1)**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2 417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w sprawie.

Syng. akt. IX C 1013/12

## UZASADNIENIE

Powódka A. F. wniosła o zasądzenie od pozwanego G. S. (1) kwoty 49.900 zł wraz z odsetkami od dnia 17.10.2011r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów procesu.

Uzasadniając roszczenie powódka wskazała, że w dniu 17.01.2011r. zawarła z pozwanym przedwstępną umowę sprzedaży działki gruntu, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, położonej w K., dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...), za cenę 499.000 zł. Powódka wskazała, że w treści umowy strony ustaliły, że zapłaci na rzecz pozwanego zadatek w kwocie 10.000 zł, z czego 6.000 zł w dniu podpisania umowy przedwstępnej, a 4.000 zł w terminie późniejszym. Strony ustaliły, że pozostała część ceny sprzedaży, to jest kwota 489.000 zł zostanie zapłacona w ratach, z czego pierwsza w kwocie 170.000 zł w terminie do 03.03.2011r., a druga w kwocie 319.000 zł w terminie do dnia 30.04.2011r. Strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży do dnia 30.04.2011r. Powódka podniosła, że zakup przedmiotowej nieruchomości miała sfinansować częściowo z środków własnych, a częściowo z kredytu hipotecznego, na co pozwany wyraził zgodę. Nadto podniosła, że strony zastrzegły, że w przypadku odmowy przez minimum trzy banki udzielenia powódce finansowania na zakup przedmiotowej nieruchomości przysługuje jej prawo odstąpienia od umowy, zaś pozwanemu przysługuje uprawnienie do zatrzymania kwoty 10.000 zł stanowiącej zadatek. Powódka wskazała także, że dokonała na rzecz pozwanego wpłat w łącznej wysokości 160.000 zł.

Powódka podniosła nadto, że relacje pomiędzy stronami wykraczały poza stosunki jedynie transakcyjne. Powódka informowała pozwanego o swoich problemach osobistych, w tym mieszkaniowych, a pozwany wykazując zrozumienie,

dokonał wcześniejszego przekazania powódce nieruchomości dla umożliwienia jej wykonania prac wykończeniowych, do czego powódka przystąpiła ponosząc nakłady przekraczające kwotę 50.000,00 zł. Powódka informowała też pozwanego o trudnościach związanych z pozyskaniem z banków kredytu na zapłatę ceny sprzedaży. Powódka podała, że w kwietniu 2011r. otrzymała negatywne odpowiedzi z 11 banków w przedmiocie udzielenia kredytu. Wówczas powódka nie mając pewności co do pozyskania brakującej ceny sprzedaży zaproponowała pozwanemu wystawienie wykończonego domu na sprzedaż za cenę uwzględniającą jej nakłady na nieruchomość, na co pozwany przystał, informując powódkę, że konieczne będzie rozwiązanie umowy przedwstępnej. Powódka podała, że zaangażowała się w sprzedaż nieruchomości oraz, że pozwany wyznaczył termin na rozwiązanie umowy przedwstępnej na dzień 30.04.2011r. Powódka stawiała się w wyznaczonym dniu w kancelarii notarialnej z zamiarem odstąpienia od umowy. Pozwany jednak nie wyraził zgody na odstąpieni, a powódka z obawy przed utratą wszystkich zainwestowanych w nieruchomość środków finansowych, podpisała akt notarialny rozwiązujący przedwstępną umowę sprzedaży, w którym winą za rozwiązanie umowy obarczona została powódka, z obciążeniem ją karą umowną w wysokości 49.900 zł oraz utratą zadatku w kwocie 10.000 zł i nakładów poczynionych na nieruchomość pozwanego. Powódka wskazała, że wydała pozwanemu nieruchomość wraz z wykończonym budynkiem mieszkalnym oraz wyposażoną łazienką i kuchnią, która pozwany zbył na rzecz osób trzech. Przyznała, że pozwany zwrócił jej kwotę 100.000 zł oraz kwotę 16.800 zł za wyposażenie kuchni. Powódka wskazała nadto, że pismem z dnia 23.09.2011r. złożyła pozwanemu oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w dniu 30.04.2011r. o rozwiązaniu przedwstępnej umowy sprzedaży, z jednoczesnym oświadczeniem o odstąpieniu od niej z powodu odmowy udzielenia kredytu na zakup nieruchomości. W odpowiedzi na pismo powódki pozwany wskazał, że jest ono w całości nieskuteczne. Wezwanie do zapłaty kwoty 104.900 zł wraz z odsetkami od 30.09.2011r. skierowane do pozwanego pozostało bezskuteczne. Powódka podkreśliła, że pozwany znając jej trudną sytuację finansową i osobistą, pod groźbą utraty przez nią zainwestowanych środków firmowych, przymusił ją do złożenia niekorzystnego dla niej oświadczenia woli, wykorzystując przy tym swoją przewagę przedsiębiorcy nad konsumentem. Zarzuciła też, że pomimo zignorowania przez powoda jej oświadczenia o odstąpieniu od umowy, skutkowało ono jej rozwiązaniem. Późniejsze wymuszone na powódce podpisanie oświadczenia o rozwiązaniu umowy w formie aktu notarialnego nie wywołało skutków prawnych. Nadto, z ostrożności procesowej powódka zarzuciła, że umowa przedwstępna uregulowała jedynie skutki rozwiązania umowy przez odstąpienie którejkolwiek ze stron umowy, a przewidziane w niej zastrzeżenie kary umownej i zatrzymania nakładów nie może być skuteczne w przypadku rozwiązania na skutek obustronnego oświadczenia.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania.

Pozwany przyznał, że zawarł z powódką w dniu 17.01.2011r. przedwstępną umowę sprzedaży objętą aktem notarialnym Rep. A nr (...). Przyznał też, że w dniu 30.04.2011r. zawarł z powódką umowę, na mocy której doszło do rozwiązania przedwstępnej umowy sprzedaży oraz rozliczenia storn. Przyznał też, że do czasu rozwiązania umowy sprzedaży powódka zapłaciła na jego rzecz łącznie kwotę 160.000 zł.

Pozwany zarzucił jednak, że relacje pomiędzy stronami nie wykraczały poza relacje na stopie przedsiębiorca - klient. Wskazał, że są to standardowe kontakty, jakie utrzymuje ze swoimi klientami. Podkreślił, że z rozmów z powódką nie wynikało, że ma trudną sytuację materialną, wspominała ona tylko o swoim rozwodzie. Zdaniem pozwanego jawiła się ona raczej jako osoba pewna siebie, dumna ze swojej pracy w Policji. Wskazał, że gdyby wspominała o swojej sytuacji finansowej, pozwany nie podpisałby z nią umowy przedwstępnej. Powódka zapewniała pozwanego, że otrzyma kredyt. Pozwany zaprzeczył też jakoby jej nakłady na nieruchomość znacznie przekroczyły kwotę 50.000 zł. Pozwany przyznał, że przygotowywał dla powódki oświadczenia inwestora zastępczego celem złożenia wniosku kredytowego, co jest procedurą standardową. Zaprzeczył, jakoby powódka informowała go o problemach z pozyskaniem kredytów oraz jakoby uzgadniała z nim, że wystawi przedmiotową nieruchomość na sprzedaż. Zrobiła to samodzielnie bez jakiegokolwiek upoważnienia pozwanego, o czym pozwany dowiedział się od bezpośrednio od powódki przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Przyznał, że w dniu 20.04.2011r. powódka odebrała od niego przedmiotową nieruchomość.

Nadto pozwany wskazał, że 25.04.2011r. powódka poinformowała pozwanego, że nie jest zainteresowana zakupem od niego nieruchomości oraz że zamierza kupić mieszkanie od innego dewelopera, co też uczyniła, dokonując wcześniej rezerwacji mieszkania wraz ze swoją matką B. F.. Wskazał, że wcześniej powódka nie informowała pozwanego o wątpliwościach co do zakupu nieruchomości, samodzielnie spotykała się z potencjalnymi klientami, cenę sprzedaży nieruchomości, którą miała sama nabyć ustaliła na wyższą o 90.000 zł od tej, która sama miała zapłacić. To skłoniło powoda do wyznaczenia powódce terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwany przyznał, że powódka stawiała się na spotkanie i poinformowała pozwanego, że nie chce zwracać z nim umowy i ze względu na odmowę przyznania jej kredytów odstąpi od umowy. Nie przedłożyła jednak zaświadczeń o odmowie przyznania kredytów. Po trzygodzinnych negocjacjach co do treści umowy rozwiązującej umowę przedwstępną strony zawarły taką umowę. Podkreślił, że obie strony miały wpływ na treść umowy rozwiązującej. Zaprzeczył, jakoby wykorzystał sytuację czy też położenie powódki. Pozwany wskazał, że zwrócił powódce kwotę 100.100 zł, a następnie w dniu 07.07.2011 r. kwotę 16.800 zł. Z tytułu nadwyżki, jaką uzyskał ze sprzedaży nieruchomości, co ustnie obiecał powódce podczas spotkania w dniu 30.04.2011 r. Podkreślił, że oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych powódka złożyła po otrzymaniu od pozwanego wskazanych kwot oraz po zawarciu umowy na lokal mieszkalny i umowy kredytowej. Zarzucił, że wszystkie działania powódki były głęboko przemyślane. Wskazał też, że oświadczenie powódki z dnia 23.09.2011r. należy uznać za nieskuteczne. Zaprzeczył, jakoby powódka załączyła do niego zaświadczenia z banku o nieudzieleniu jej kredytu. Podkreślił też, że umowa przedwstępna była indywidualnie negocjowana przez strony, powódka była wówczas reprezentowana przez pełnomocnika, a zapis o możliwości odstąpienia od umowy w przypadku nieudzielenia kredytu przez banki pojawił się z jej inicjatywy, tak, jak i postanowienie o karze umownej za nieprzystąpienie do umowy przyrzeczonej. Pozwany wskazał, że jedynym powodem, dla którego pozwana nie chciała zawrzeć z pozwanym umowy była zmiana decyzji co do nabywanej nieruchomości. Powódka podjęła bowiem decyzję o zakupie lokalu mieszkalnego w K., a umowę przedwstępną zawarła już w dniu 14.06.2011r., a w dniu 14.07.2011r. został jej przyznany kredyt na jego nabycie. Wcześniej, jeszcze przed 30.04.2011r. dokonała też rezerwacji wraz z matką przedmiotowego lokalu.

Strony podtrzymały swoje stanowiska w toku postępowania.

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

W dniu 17.01.2011r. pomiędzy G. S. (1), prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą i – (...) G. S. (1) w K. a A. F. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży, w której G. S. (1) zobowiązał się sprzedania na rzecz A. F. działki gruntu nr (...) o powierzchni 836 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym o powierzchni użytkowej 105 m<sup>2</sup> i całkowitej 126 m<sup>2</sup>, położonej w K. przy ul. (...), gm. D. w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i roszczeń, a A. F. zobowiązała się kupić, oświadczając, że zobowiązanie zaciąga z majątku osobistego (§ 3 ust. 1).

Strony ustaliły cenę sprzedaży zabudowanej działki gruntu na kwotę 499.000 zł brutto, z której to kwoty A. F. zapłaciła w dniu podpisania umowy tytułem zadatku kwotę 6.000 zł brutto, co G. S. (1) potwierdził, natomiast kwotę 4.000 zł brutto zobowiązał się zapłacić w terminie najpóźniej do dnia 21.01.2011r. (§ 4 ust. 1).

Strony postanowiły też, że pozostała część ceny tj. kwota 489.000 zł brutto zostanie zapłacona przez stronę kupującą według harmonogramu spłat w następujący sposób:

- pierwsza rata w kwocie 170.000 zł brutto do dnia 03.03.2011r. przelewem na rachunek bankowy ze środków własnych;
- druga rata w kwocie 319.000 zł brutto do dnia 30.04.2011r. przelewem na rachunek bankowy ze środków w części pochodzących ze środków własnych, a w części z kredytu (§ 4 ust. 3).

Strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży w terminie do dnia 30.04.2011r., z zastrzeżeniem możliwości przesunięcia tego terminu stosownie od postanowień umownych (§ 7 ust. 1 i 2).

Strony oświadczyły, że strona kupująca może od umowy odstąpić w przypadku, gdy z przyczyn zależnych od sprzedającego zwłoka w osiągnięciu stanu ukończenia prac w budynku mieszkalnym przekracza 6 miesięcy. Prawo odstąpienia może ona wykonać w terminie miesiąca od zaistnienia przesłanki uprawniającej stronę kupującą do odstąpienia od umowy. W takim przypadku w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez stronę sprzedającą zawiadomienia o odstąpieniu przez stronę kupującą, strona sprzedająca zobowiązuje się zwrócić stronie kupującej kwotę, jaką strona kupująca uiściła tytułem ceny stronie sprzedającej z uwzględnieniem obowiązku zapłaty kwoty stanowiącej równowartość podwójnego zadatku (§ 9 ust. 1).

Strony oświadczyły, że w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży z winy strony kupującej, A. F. zobowiązuje się zapłacić G. S. (1) karę umowną w wysokości 10 % ceny sprzedaży tj. kwotę 49.900 zł, z możliwością potrącenia należnej mu sumy z wpłaconych przez stronę kupującą zaliczek. Strony oświadczyły też, że w przypadku dostarczenia przez kupującą do sprzedającego zaświadczeń z minimum trzech banków o odmowie przyznania kredytu przeznaczonego na zakup przedmiotu umowy na kwotę nie większą niż 319.000 zł, kupującej przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od umowy w terminie 7 dni, a ponadto strony postanowiły, że strona kupująca nie będzie zobowiązana do zapłaty wyżej opisanej kary umownej w kwocie 49.900 zł, a sprzedający ma prawo zachować kwotę 10.000 zł brutto stanowiącą zadatek (§ 9 ust. 3).

Strony oświadczyły, że przed wykonaniem prawa odstąpienia przez którąkolwiek ze stron, każda z nich jest zobowiązana wyznaczyć drugiej stronie na piśmie czternastodniowy termin do usunięcia naruszenia będącego podstawą do odstąpienia (§ 9 ust. 4).

Postanowiły też, że w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od strony kupującej, strona sprzedająca może od strony kupującej zażądać usunięcia, na jej koszt wszystkich lub niektórych prac wykończeniowych, dokonywanych przez stronę kupującą na własny koszt po dniu wydania jej przedmiotu umowy lub też może zażądać pozostawienia części lub całości wykonanych przez stronę kupującą prac wykończeniowych bez prawa strony kupującej do żądania zwrotu jakichkolwiek poniesionych przez nią kosztów (§ 9 ust. 6).

Dowód: przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 17.01.2011r. akt notarialny

Rep. A nr(...)k. 11-23.

Umowa przedwstępna podpisana została w kancelarii notarialnej wskazanej przez powódkę.

Okoliczność bezsporna .

Przed podpisaniem umowy przedwstępnej strony negocjowały jej treść. Pozwany przesłał powódce wzorzec umowy, powódka wprowadzała do niego poprawki, w tym zapis o możliwości odstąpienia przez nią od umowy w przypadku przedłożenia trzech decyzji o nieudzieleniu kredytu.

Dowód: wydruki korespondencji e-mail stron k. 68-70,

wzorzec umowny przedwstępnej umowy sprzedaży k. 71-79,

zeznania świadka L. S. k. 170-171,

przesłuchanie powódki k. 234-239,

przesłuchania pozwanego k. 239-243.

W dniu 17.01.2011r. G. S. (1)wystawił fakturę VAT na kwotę 6.000 zł. tytułem zadatku na budynek „A” na osiedlu (...)wg umowy Rep. A. nr (...)z dnia 17.01.2011r. Termin płatności ustalono na 17.01.2011r. Faktura została odebrana przez A. F..

W dniu 17.01.2011r. G. S. (1)wystawił fakturę VAT na kwotę 14.000 zł. Tytułem zadatku na budynek „A” na osiedlu (...)wg umowy Rep. A. nr (...)z dnia 17.01.2011r. Termin płatności ustalono na 17.02.2011r. Faktura została odebrana przez A. F..

W dniu 23.02.2011r. G. S. (1)wystawił fakturę VAT na kwotę 100.000,00 zł. Tytułem zadatku na budynek „A” na osiedlu (...)wg umowy Rep. A. nr (...)z dnia 17.01.2011r. Termin płatności ustalono na 23.02.2011r. Faktura została odebrana przez A. F..

W dniu 01.03.2011r. G. S. (1)wystawił fakturę VAT na kwotę 40.000 zł. Tytułem zaliczki na budynek „A” na osiedlu (...)wg umowy Rep. A. nr (...)z dnia 17.01.2011r. Termin płatności ustalono na 01.03.2011r. Faktura została odebrana przez A. F..

Dowód: faktura VAT nr (...) r. z dnia 17.01.2011r. k. 9,

faktura VAT nr (...) r. z dnia 17.02.2011r. k. 10,

faktura VAT nr (...) r. z dnia 23.02.2011r. k. 11,

faktura VAT nr (...) r. z dnia 01.03.2011r. k. 12.

A. F. dokonała płatności na rzecz G. S. (1) wszystkich kwot wymienionych w fakturach.

Okoliczność bezsporna.

Powódka zasięgała informacji o swojej zdolności kredytowej w styczniu 2011r. Oczekiwała na spłatę od byłego męża, która miała nastąpić do lutego 2011r. Pozwany wiedział o tym, że powódka się rozwiodła i stara o kredyt. Wystawiał je w tym celu odpowiednie dokumenty do banków. W lutym 2011r. powódka zaczęła otrzymywać negatywne informacje kredytowe. Wówczas pozwany zaoferował powódce pomoc swojego doradcy finansowego, jednakże powódka nie chciała z niej skorzystać o czym powiedziała wprost w sposób wulgarny doradcy. W tym czasie pozwany, mimo, że cała cena sprzedaży nie została jeszcze przez powódkę zapłacona (taki warunek wydania nieruchomości przewidziano w treści umowy przedwstępnej) udostępnił powódce przedmiotową nieruchomość, żeby miała gdzie mieszkać. Proponował też powódce wynajęcie swojego mieszkania.

Powódka przeprowadziła w nieruchomości prace wykończeniowe, wykonali je pracownicy pozwanego, otrzymała rabat pozwanego na materiały budowlane, tak, że mogła nabyć je taniej.

Powódka otrzymywała kolejne negatywne informacje kredytowe, została umieszczona na liście BIK. Informowała o tym pozwanego.

Do dnia 30 kwietnia 2011r. powódka nie otrzymała zaświadczeń z banku o odmowie udzielenia kredytu.

Dowód: przesłuchanie powódki k. 234 -239.

W dniu 20.04.2011r. w K. A. F. dokonała odbioru technicznego nieruchomości, którą w myśl umowy przedwstępnej miała nabyć na skutek zawarcia umowy przyrzeczonej. Potwierdziła ukończenie prac wynikających z umowy, nie zgłosiła zastrzeżeń co do jej wykonania.

Dowód: protokół odbioru technicznego z 20.04.2011r. k. 67.

Pozwany przeglądając w dniu 10 kwietnia 2011 r. ogłoszenia sprzedaży nieruchomości natknął się na ogłoszenia sprzedaży przedmiotowego domu za kwotę 589.000 zł. Sprzedającym była powódka. Pozwany niezwłocznie zatelefonował do powódki i zażądał spotkania. Na spotkaniu powódka oświadczyła, że przemyślała sprawę i zamiast

domu chce kupić dwa mieszkania. Powiedziała, że to dla niej bardziej komfortowe, bo matka nie będzie mieszkała wraz z nią. W tym czasie okazało się niemożliwym sprzedanie mieszkania matki powódki w T..

Dowód: przesłuchanie pozwanego k. 239-243.

W styczniu oraz marcu i kwietniu 2011 r. strony korespondowały mailowo. W styczniu i marcu powódka przesyłała pozwanemu do wypełnienia oświadczenia dewelopera i inwestora.

W trakcie wymiany informacji w dniu 13.04.2011r. powódka oznajmiła pozwanemu, że chce kupić 2 pokojowe mieszkanie w K. i w końcu zająć się sobą. Pozwany informował zaś powódkę w kwestii możliwości cesji praw z umowy przedwstępnej na inną osobę.

Dowód: wydruk korespondencji email k. 156-167.

Pozwany wezwał powódkę, zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, do stawienia się w sobotę w dniu 30.04.2011r. w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy przyrzeczonej.

Przeddzień wyznaczonego terminu powódka poinformowała pozwanego, że nie stawi się na spotkanie, zaś jej pełnomocnik w rozmowie telefonicznej poinformował pozwanego, że powódka nie ma zaświadczeń z banku o negatywnych decyzjach kredytowych.

Pozwany wobec tego liczył się z tym, powódka nie stawi się w kancelarii, o czym poinformował umawiając spotkanie.

Dowód: przesłuchanie pozwanego k. 239-243,

wydruk z terminarza notariusza k. 81.

W dniu 29.04.2011r. powódka A. F.sporządziła adresowane do G. S. (1)oświadczenie o odstąpieniu od umowy o treści: „Zgodnie z § 9 pkt. 3 Aktu Notarialnego za rep. A (...) z dnia 17.01.2011r. – Przedwstępna Umowa Sprzedaży oświadczam, że korzystam z przysługującego mi prawa do odstąpienia od zawarcia umowy z uwagi na odmowę przyznania mi kredytu przeznaczonego na zakup przedmiotu ww. umowy w nie mniej niż 3 różnych bankach (...)”.

Oświadczenie to powódka sporządziła wiedząc o wyznaczonym terminie spotkania u notariusza.

Dowód: oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 29.04.2011r. k. 24,

zeznania świadka B. P. k. 169-170,

przesłuchanie powódki k. 234 -239.

W dniu 30.04.2011r. strony stawily się w kancelarii notarialnej, powódce towarzyszyła matka, a powodowi jego pełnomocnik- adwokat.

Powódka przedłożyła sporządzone przez siebie oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 29.04.2011r. Pozwany poprosił ją o okazanie zaświadczeń z banków o nieudzielaniu jej kredytu, powódka ich nie miała. Nie wspominała, że ma je w domu, że może je dostarczyć w późniejszym terminie. Nie wnosila o zmianę terminu tego spotkania.

Dowód: częściowo zeznania świadka B. P. k. 169-170,

zeznania świadka L. S. k. 170v-171,

przesłuchanie powódki k. 234 -239.

Pozwany nie zgodził się na odstąpienie od umowy przez powódkę, uznając je za nieskuteczne i oświadczył, że w takim wypadku zostanie sporządzony protokół z nieprzystąpienia do umowy. Powódka zaproponowała wtedy, aby się

dogadali i podjęła z pozwanym negocjacje w celu rozwiązania umowy. W ich trakcie wyraziła wolę, aby w umowie zawrzeć, że wartość poczynionych przez nią nakładów wynosiła 55.000 zł. Chciała, aby strony zakończyły stosunek umowny w tym dniu, chciała mieć to za sobą. Negocjacje trwały ponad dwie godziny i odbywały się napiętej atmosferze. W ich trakcie strony uzgodniły, że powódka zobowiązuje się do zapłacenia kary umownej z umowy przedwstępnej, a pozwany zwróci jej kwotę 100.100 zł pod rygorem z art. 777 k.p.c. w terminie 7 dni. Powódka nie wnosila o przeprowadzenie tej czynności w innej dacie, nie mówiła, że wtedy okaże zaświadczenia z banków. Te ustalenia strony przekazały notariuszowi, który sporządził umowę. Powódka nie odmówiła jej podpisania.

Po podpisaniu umowy pozwany obiecał powódce, że się z nią rozliczy kiedy sprzeda dom i wypłaci jej nadwyżkę z uzyskanej ceny sprzedaży oraz zgodził się przechować rzeczy powódki, które pozostawiła w nieruchomości, w swoim garażu.

Dowód: zeznania świadka B. P. k. 169-171, ,

zeznania świadka L. S.- k. 170v-171,

częściowo przesłuchanie powódki k. 234 -239,

przesłuchanie pozwanego k. 239-243.

Ostatecznie notariusz sporządziła w dniu 30.04.2011r. dokument, w którego treści strony oświadczyły, że rozwiązują z wyłącznej winy A. F. przedwstępną umowę sprzedaży, objętą aktem notarialnym rep. A nr (...)(§ 2. ust. 1).

Oświadczyły nadto, że:

- do dnia podpisania aktu A. F. nie dokonała wpłaty całej ceny sprzedaży zgodnie z § 4 przedwstępnej umowy sprzedaży tj. kwoty 499.000 zł,

- do dnia podpisania aktu zapłaciła na rzecz G. S. (1) kwotę 10.000 zł tytułem zadatku oraz kwotę 150.000 zł tytułem pozostałej części ceny sprzedaży;

- w dniu 20.04.2011r. A. F. dokonała odbioru technicznego przedmiotu przedwstępnej umowy sprzedaży,

- A. F. na własny koszt dokonała prac wykończeniowych w nieruchomości za kwotę – według jej oświadczenia – 55.000 zł,

- A. F. do dnia podpisania aktu nie przedłożyła zaświadczeń, o których mowa w § 9 ust. 3 przedwstępnej umowy sprzedaży,

- rozwiązanie przedmiotowej umowy następuje z wyłącznej winy A. F., gdyż nie wykonała przedwstępnej umowy sprzedaży tj. nie dokonała zapłaty ceny oraz nie przystąpiła do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży (§ 2 ust. 2).

Strony zgodnie postanowiły, że A. F. z powodu niewykonania przedwstępnej umowy sprzedaży zobowiązuje się do zapłaty na rzecz G. S. (1) kwoty 10.000 zł tytułem zadatku oraz kwoty 49.900 zł tytułem kary umownej zgodnie z § 9 ust. 3 przedwstępnej umowy sprzedaży, a G. S. (1) dokonuje potrącenia tych kwot z częścią ceny dotychczas zapłaconej na jego rzecz przez A. F., a A. F. potrącenie to uznaje (§ 2 ust. 4).

Strony zgodnie postanowiły też, że w myśl § 9 ust. 6 przedwstępnej umowy sprzedaży pozostawiają całość wykonanych przez A. F. prac wykończeniowych w budynku posadowionym na działce nr (...) na rzecz G. S. (1) bez prawa A. F. do żądania zwrotu jakichkolwiek poniesionych przez nią w tym zakresie kosztów i nakładów (§ 2 ust. 4).

Strony zgodnie postanowiły nadto, że nastąpiło pomiędzy nimi ostateczne rozliczenie z tytułu rozwiązania przedwstępnej umowy sprzedaży, poza zobowiązaniem określonym w § 3 i 4 go aktu, w związku z czym nie będą

oni wnosić wobec siebie żadnych roszczeń z tytułu wyżej opisanej przedwstępnej umowy sprzedaży ani z tytułu jej rozwiązania.

A. F. zobowiązała się do wydania G. S. (1) przedmiotu umowy przedwstępnej do dnia 07.05.2011r. (§ 3 ust. 1).

G. S. (1) zobowiązał się do zapłaty A. F. kwoty 100.100 zł tytułu zwrotu wpłaconej części ceny sprzedaży zgodnie z § 4 przedwstępnej umowy sprzedaży (§ 4 ust. 1).

W tym zakresie strony poddały się egzekucji trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc.

Dowód: rozwiązanie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 30.04.2011r. akt notarialny Rep. A nr (...)k. 25-29.

W czerwcu 2011r. pozwany dokonał sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz osoby trzeciej. Nadwyżkę w kwocie 16.800 zł (po odliczeniu swoich kosztów) uzyskaną z ceny sprzedaży przełał na konto powódki.

Dowód: przesłuchanie powódki k. 234 -239;

przesłuchanie pozwanego- k. 242.

W dniu 23.09.2011r. A. F.złożyła G. S. (1)oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu złożonego przez nią w dniu 30.04.2011r. Rep. A nr (...), podczas zawarcia umowy o rozwiązaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 17.01.2011r.,wskazując, że podczas składania tego oświadczenia G. S. (1)przedstawił jej „bardzo jednostronne” skutki braku zapłaty pozostałej kwoty 499.000 zł oraz konsekwencje finansowe niepodpisania rozwiązania przedwstępnej umowy sprzedaży z jej winy oraz zarzucając, że jej oświadczenie o odstąpieniu oraz zaświadczenia banków zostały przez niego zignorowane. Wskazała, że została świadomie i celowo wprowadzona w mylne wrażenie, że jest zobowiązana do zapłaty kary umownej i że umowa ulega rozwiązaniu wyłącznie z jej winy. Powoływała się na szantaż ze strony G. S. (1)oraz problemy osobiste, które miał on wykorzystać by wyłudzić karę umowną. Wskazała, że wprowadzono ją w przekonanie, że rozwiązanie umowy będzie dla niej korzystniejsze i będzie jedyną szansą na odzyskanie jakichkolwiek środków zainwestowanych w nieruchomość. Podkreśliła, że przedstawiła zaświadczenia z banku o odmowie udzielenia kredytu.

W piśmie tym zawarła też oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z powodu odmowy udzielenia jej kredytu na zakup nieruchomości w trzech bankach. Wskazała, że oświadczenia z banków w formie e-maili, które pozwany otrzymał od niej w trakcie trwania umowy przesyła mu do wiadomości.

Wśród załączników pisma zostały wymienione zaświadczenia.

Oświadczenie to zostało doręczone G. S. (1) w dniu 26.09.2011r.

W odpowiedzi na złożone oświadczenie pozwany G. S. (2) poinformował A. F., że uznaje je w całości za nieskuteczne, wskazując, że do podpisania aktu notarialnego – rozwiązania umowy przedwstępnej – doszło po kilkakrotnym czytaniu i omawianiu przy udziale matki A. F. treści projektu aktu. Zaprzeczył wprowadzeniu w błąd powódki. Zaprzeczył jakoby przedłożyła ona zaświadczenia o odmowie kredytów.

Dowód: oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia

woli z dnia 23.09.2011.r k. 36-38 wraz z potwierdzeniem odbioru k. 39,

pismo G. S. (1) z dnia 30.09.2011r. k. 40.

Wraz z oświadczeniem powódka przedłożyła pismo doradcy (...) z (...) Sp. z o.o. O/we W. datowane na dzień 21.09.2011r. z informacją, że A. F. otrzymała odmowne decyzje kredytowe w bankach: G. (...) Bank, (...) S.A., D. Bank, (...) i że decyzje te dotyczyły udzielenia kredytu hipotecznego na kwotę 280.000 zł, przeznaczonej na zakup nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) i wskazaniem, że decyzje zostały wydane w drugiej połowie lutego 2011r.



Dowód: pismo doradcy finansowego z dnia 21.09.2011r. k. 80

W dniu 05.10.2011r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 104.900 zł wraz odsetkami ustawowymi od dnia 30.09.2011r. do dnia zapłaty, wyznaczając termin 5 dniowy. Wezwanie zostało doręczone pozwanemu w dniu 11.10.2011r. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

W dniu 10.10.2012r. powódka ponownie wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 100.206,47 zł wraz z odsetkami od dnia 30.09.2011r. do dnia zapłaty tytułem nie zwróconej części ceny sprzedaży nieruchomości oraz nierozliczonych wartości nakładów poczynionych przez pozwaną na nieruchomość. Wezwanie zostało doręczone pozwanemu w dniu 15.10.2012r. Wezwanie to pozostało bezskuteczne.

Pismem z dnia 17.10.2011 r. pełnomocnik pozwanego uznał wezwanie za pozbawione podstaw prawnych i faktycznych, wskazując m.in., że powódka nie przedstawiła zaświadczeń z banków stosownie do § 9 ust. 3 umowy przedwstępnej.

Pismem z dnia 23.11.2011 r. pełnomocnik powódki ponownie wezwał pozwanego do zapłaty podtrzymując swoje stanowisko w sprawie, w tym wskazując, że żądanie zapłaty powódka wywodzi z faktu, że skutecznie uchyliła się od skutków złożonego przez siebie oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 05.10.2011r. k. 41-42 wraz z dowodem

nadania k. 41 i potwierdzeniem odbioru k. 43,

wezwanie do zapłaty z dnia 10.10.2012r. k. 49 wraz potwierdzeniem

odbioru k. 50,

korrespondencja pełnomocników stron k. 44-48.

W tydzień po zawarciu umowy przedwstępnej przez powódkę z pozwanym, w dniu 24.01.2011r. B. P. (matka powódki) zawarła ze spółką (...) s.c. w N. umowę rezerwacji lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K., na poczet której B. P. dokonała wpłaty w wysokości 9500 zł w dwóch transzach: 5.000 zł brutto w dniu 27.01.2011r. oraz 4.500 zł brutto w dniu 30.03.2011r. Kupująca nie stawiała się na termin podpisania umowy przedwstępnej w dniu 21.04.2011r. Na mocy porozumienia z 07.06.2011r. umowa rezerwacji została rozwiązana, a wpłaty na ten poczet dokonane przez kupującą zostały zwrócone.

Następnie w dniu 19.03.2012r. B. P. zawarła ze spółką (...) s.c. we W. umowę rezerwacji na zakup lokalu nr (...) przy ul. (...) w K.. Umowa ta nie została zrealizowana ze względu na nie wywiązanie się z postanowień umowy przez kupującą, w tym w związku z brakiem wpłaty zadatku.

Niespełna dwa miesiące później i kilka dni po rozwiązaniu umowy przedwstępnej z pozwanym powódka A. F. zawarła w dniu 11.05.2011r. ze spółką (...) s.c. we N. umowę rezerwacji lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K. oraz w dniu 14.06.2011r. umowę przedwstępną dotyczącą tego lokalu mieszkalnego, na poczet których dokonała wpłaty w wysokości 289.000 zł w następujących transzach:

-15.000 zł brutto w dniu 11.05.2011r.;

- 9.500 zł brutto w dniu 07.06.2011r. ;

- 4.400 zł brutto w dniu 14.06.2011r.;

- 260.100 zł brutto w dniu 25.07.2011r.

Powódka zawarła nadto w dniu 14.07.2011r. umowę kredytu na zakup lokalu nr (...) przy ul. (...) w K.. W dziale IV księgi wieczystej wyodrębnionego lokalu mieszkalnego powódki wpisana została hipoteka umowna na kwotę 530.004,00zł. Księga wieczysta dla lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. została wyodrębniona we wrześniu 2012r.

Dowód: pismo z dnia 29.03.2013r. (...) s.c. w N. k. 210,

umowa rezerwacji z dnia 24.01.2011r. k. 211-212,

pismo z dnia 21.04. 2011r. k. 213 wraz z potwierdzeniem odbioru k. 214,

umowa rezerwacji z dnia 11.05.2011r. k. 215-216,

porozumienie z dnia 07.06.2011r. k. 218,

umowa przedwstępna z dnia 14.06.2011r. k. 219-227,

umowa rezerwacji z dnia 19.03.2012r. k. 228-229,

odpisy zupełne ksiąg wieczystych:

- KW nr (...) k.82-84 ,

- KW nr (...) k.85-139.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Bezspornym pozostawała okoliczność zawarcia oraz treść umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 17.01.2011r. zawartej pomiędzy stronami oraz okoliczność podpisania przez strony i treść umowy rozwiązującej przedwstępną umowę sprzedaży. Strony zgodne były też co do wysokości łącznej kwoty wpłaconej przez powódkę na rzecz pozwanego do czasu rozwiązania przedwstępnej umowy sprzedaży.

podstawą ustalenia okoliczności faktycznych była treść dokumentów przedłożonych przez strony, poparta zeznaniami świadków L. S. oraz częściowo B. P. oraz przesłuchaniem stron.

W pozostałym - spornym zakresie ustalając stan faktyczny w sprawie Sąd oparł się na wszystkich zgromadzonych i przeprowadzonych dowodach w sprawie. Dowody z dokumentów zostały uwzględnione w całości wobec braku podstaw do odmówienia im wiarygodności, których Sąd nie dopatrzyl się z urzędu i której to nie kwestionowały strony i ich pełnomocnicy. Odnośnie zaś osobowych źródeł dowodowych Sąd uwzględnił je w zakresie korespondującym z okolicznościami wynikającymi z dokumentów i w związku z tym odmówił wiary powódce i świadkowi B. F.-P. w części, w której twierdziły one, że powódka wносиła o przedłużenie terminu do okazania zaświadczeń z banków czy też zmianie terminu umowy przyrzeczonej oraz, że nie miała ona wpływu na treść umowy rozwiązującej. Z przedstawionego przez powódkę e-maila wynika wprost, że rozmyśliła się ona co do zakupu nieruchomości od pozwanego, wobec czego w tej części Sąd dał wiarę pozwanemu, który twierdził, że powódka inicjując negocjacje chciała zakończyć stosunek umowy, bowiem miała już inne plany. Wobec tego nie mogą polegać na prawdzie, jako nielogiczne i nieuzasadnione doświadczeniem życiowym, twierdzenia powódki i świadka, że powódka wносиła o wyznaczenie innego terminu na przedstawienie tych zaświadczeń. Nadto powódka nie przedstawiła pozwanemu, nawet w chwili składania oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych swego oświadczenia woli (tj. blisko 5 miesięcy później) zaświadczeń z banków, nie zaoferowała ich także w toku procesu. Powódka też w sposób sprzeczny z treścią dokumentów twierdziła co do kwestii nabycia przez nią mieszkania, które pierwotnie miała nabyć jej matka. Z dokumentów nadesłanych przez dewelopera wynika bowiem, że nie wstąpiła ona w miejsce B. F.-P. oraz nie nabyła rezerwowanego pierwotnie przez jej matkę lokalu, w związku z czym i w tym zakresie Sąd pominął jej zeznania jako

niewiarygodne. Oceniając zaś zeznania pozwanego Sąd dał im wiarę w całości co do kwestii mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie albowiem relacja pozwanego znajdowała oparcie w dokumentach zgromadzonych w sprawie, w tym przedstawionych przez powódkę (jej e-mail z dnia 13 kwietnia 2011 r. i wyrażony w nim zamiar nabycia innych nieruchomości), a także w przyznanych i bezspornych okolicznościach sprawy (w tym zwrot części ceny, negocjowanie postanowień umowy przedwstępnej, wydanie nieruchomości powódce, zaoferowanie jej na sprzedaż przez powódkę).

Dokonując oceny żądania pozwu na wstępie należy odnieść się do głównego zarzutu powódki, i wskazać, że zastrzeżenie wynikające z ust. 3 § 9 umowy przedwstępnej przewidujące obowiązek zapłaty kary umownej przez kupującego nie ma charakteru niedozwolonego postanowienia umownego, bowiem przewidziana w nim kara umowna zastrzeżona została z tytułu nie, jak wskazała powódka, niedokonania zapłaty ceny sprzedaży, ale niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Z treści samej umowy i istoty stosunku prawnego łączącego strony wynika, że w zakres pojęcia „wykonanie zobowiązania” obejmuje poza obowiązkiem zapłaty ceny, zawarcie umowy przyrzeczonej (a więc złożenie oświadczenia woli o odpowiedniej treści) oraz dokonanie odbioru przedmiotu umowy. Te obowiązki powódki zostały wyraźnie wskazane w umowie przedwstępnej i w części powtórzone w treści § 2 ust. 2 umowy ją rozwiązującej. W związku z tym, istota zobowiązania miała również charakter niepieniężny, co uprawniało strony do zastrzeżenia kary umownej w związku z jego niewykonaniem. W tym zakresie postanowienie to nie może być uznane za sprzeczne z art. 483 k.c., a tym samym za nieważne. Podobnie, zastrzeżenie wyższej kary umownej dla kupującego niż dla sprzedającego nie przesądza o uznaniu go za niedozwoloną klauzulę umowną, jak również zarzucała powódka.

Zgodnie z art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. za niedozwolone i niewiążące konsumenta mogą zostać uznane tylko te postanowienia umowne, które nie zostały z nim uzgodnione indywidualnie, a zgodnie z § 3, za nie uzgodnione indywidualnie - tylko te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przyjętych wprost z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta, bez żadnych modyfikacji. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Z ustaleń faktycznych, w szczególności treści korespondencji stron wynika jednoznacznie, że strony negocjowały postanowienia umowy przedwstępnej, również w kwestionowanym zakresie. Ostatecznie potwierdziła to sama powódka. Nie można więc na mocy wyżej przytoczonego przepisu, zgodnie z zarzutem powódki, uznać je za niewiążące.

Kwestionowane postanowienia sformułowane zostały w sposób jednoznaczny, nie budzący wątpliwości co do ich treści. Nie zachodzą więc też podstawy do przyjęcia, że przedmiotowe postanowienie umowne jest niezrozumiałe dla przeciętnego konsumenta, że wykorzystuje jego niewiedzę, wprowadza w błąd co do wysokości należnego świadczenia czy też nie pozwala podjąć świadomej i swobodnej decyzji. Kwestionowane zapisy umowne są jasne i umożliwiały już na etapie zawierania umowy powódce rozeznanie w swoich uprawnieniach i przyjmowanych na siebie zobowiązaniach, w tym w zakresie skutków niewykonania zobowiązania. Powódka nie jest osobą nieporadną życiowo, wykonywany przez nią zawód i zajmowane stanowisko oraz ilość dokonywanych transakcji, sposób formułowania myśli, w tym korzystanie w tym czasie z pomocy fachowego pełnomocnika, uzasadnia wnioski, że proponując i formułując postanowienia umowy działała z należyтым rozeznaniem, była świadoma treści umowy i chciała, by zaproponowane przez nią postanowienia znalazły się w jej treści, w tym o możliwości odstąpienia od umowy z powodu nieuzyskania kredytu, co miało zostać wykazane zaświadczeniami z co najmniej 3 banków.

Brak jest nadto we wskazanych postanowieniach umownych przesłanki kształtowania praw i obowiązków kupującego w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami czy też rażącego naruszenia jego interesów. Zgodnie z orzecznictwem, ukształtowanie praw i obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami w zakresie stosunku obligacyjnego, wyraża się w tworzeniu klauzul godzących w równowagę kontraktową stron ( wyrok SN z 13072005r. I CK 832/04). Nawet więc gdyby przyjąć, że wskazane postanowienie umowne jest niejasne, nie jest zasadnym twierdzenie, że omawiana klauzula godzi w równowagę kontraktową stron czy wprowadza nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta. Żadna z tych okoliczności nie zachodzi. Reasumując, niewątpliwym jest, że kwestionowane postanowienia umowne wbrew twierdzeniu powódki, nie naruszają rażąco jej interesów i jako takie nie stanowią niedozwolonej klauzuli umownej.

Rozważając kolejno podnoszone przez powódkę okoliczności, wskazać należy, że popierając swoje żądanie powoływała się ona na skutecznie w jej ocenie złożone oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego przez nią podczas rozwiązywania umowy przedwstępnej.

Wskazać należy, że powódka powołując się na pozostawanie w istotnym błędzie co do treści tej czynności prawnej, zarzucała, że pozwany przedstawił jej jednostronne skutki braku zapłaty pozostałej kwoty ceny sprzedaży oraz konsekwencje finansowe niepodpisania rozwiązania przedwstępnej umowy sprzedaży z jej winy. Zarzucała też, że jej oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedłożone w kancelarii notarialnej zostało zignorowane przez pozwanego. Wskazywała, że została świadomie i celowo wprowadzona przez pozwanego w mylne wrażenie, że jest zobowiązana do zapłaty kary umownej. Podnosiła też, że pozwany wykorzystał jej trudne położenie.

Mając na uwadze poczynione w sprawie ustalenia faktyczne, z powyższymi twierdzeniami nie sposób się zgodzić. Z okoliczności tych wynika bowiem, że powódka nie pozostawała w błędzie co do treści czynności prawnej oraz nie dokonała jej pod wpływem groźby, a złożone przez nią oświadczenie z 23.09.2011r. o uchyleniu się do skutków prawnych jest bezskuteczne.

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; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej (art. 84 § 1 k.c.).

Podkreślić należy, iż w myśl art. 84 § 2 k.c. można powołać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści. Nadto, 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 Sądu Najwyższego 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. Błąd, o którym mowa w art. 84 k.c., obejmuje bowiem także błąd co do prawa, co dotyczy m.in. mylnego wyobrażenia o skutkach prawnych wynikających ze złożonego oświadczenia woli (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2012 r. wydany w sprawie III CSK 221/11). To przesądziłoby o skuteczności złożonego przez nią oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych jego złożenia. Powyższe nie wynika jednak z okoliczności ustalonych w niniejszej sprawie.

Po pierwsze wskazać należy, że powódka została znacznie wcześniej poinformowana o terminie stawienia się w kancelarii notarialnej, celem dokonania czynności rozwiązania umowy (w związku z tym z pozwanym kontaktował się przeddzień jej pełnomocnik). Nadto powódka znała (i niewątpliwie, jak wyżej wskazano rozumiała) treść umowy przedwstępnej, w tym jej postanowienie przewidujące możliwość odstąpienia przez nią od umowy w przypadku otrzymania i przedstawienia trzech negatywnych decyzji kredytowych. Sama powódka przyznała, że przedmiotowy zapis był jej nie tylko znany, ale wprowadzony do umowy na jej życzenie. Powódka, jak wynika z materiału dowodowego, nie tylko nie przedstawiła przedmiotowych decyzji, ale najprawdopodobniej w ogóle nimi nigdy nie dysponowała (nie przedstawiła ich także składając oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych, choć w treści wskazuje, że je przedkłada, zeznała też, że je posiada, choć nigdy ich nie zaoferowała ani Sądowi ani pozwanemu). Pomimo tego, mając świadomość konsekwencji nieprzedstawienia powyższych dokumentów, dzień przed spotkaniem u notariusza w celu rozwiązania umowy przedwstępnej, przygotowała oświadczenie o odstąpieniu, licząc na kolejne ustępstwo ze strony pozwanego. Powódka była więc świadoma charakteru oświadczenia o rozwiązaniu umowy

oraz konsekwencji jego złożenia, skoro usiłowała doprowadzić do „rozwiązania” umowy - w jej mniemaniu – korzystniejszego czyli do uznania jej oświadczenia o odstąpieniu za skuteczne. O świadomości powódki co do konsekwencji rozwiązania umowy przesądza też fakt, że wynikają one wprost z jej treści, w tym również co do wzajemnych rozliczeń stron, na którą to treść powódka miała niewątpliwie wpływ podczas negocjacji warunków umownych. Powódka miała wreszcie świadomość, że w dniu stawienia się u notariusza nie przedłoży wymaganych zaświadczeń i że nie przystąpi do podpisania umowy sprzedaży, co w konsekwencji uprawni pozwanego do rozwiązania umowy z jej winy. Powódka kwestie te poruszała ze swoim pełnomocnikiem, który w tej sprawie kontaktował się z pozwanym. Powódka nie została też mylnie wprowadzona w błąd, że jest zobowiązana do zapłaty kary umownej, jako że zobowiązanie to wynikało wprost z treści umowy (§ 9 ust. 3). Podczas spotkania u notariusza negocjowana była też sama treść umowy rozwiązującej. Jej projekt był kilkakrotnie czytany i omawiany przez strony. Znalazł się w niej zapis o nakładach, jakie poczyniła powódka, w treści przez nią zaproponowanej i obowiązku zapłaty na jej rzecz przez pozwanego w ramach wzajemnych rozliczeń stron, a więc postanowienia niewątpliwie dla powódki korzystne. Powódka nie odmówiła jej podpisania, co mogła przecież ostatecznie uczynić.

Twierdzenia powódki o pobudkach, które skłoniły ją do zawarcia umowy rozwiązującej, w tym wskazywane przez nią wykorzystanie jej przymusowego położenia i trudnej sytuacji przez pozwanego, pozostają nieistotne dla oceny skuteczności złożonego przez nią oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych. W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest bowiem pogląd, iż przepis art. 84 § 1 k.c., zezwala na uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, o ile błąd dotyczy treści czynności prawnej. Błąd co do pobudki, a więc odnoszącej się do sfery psychicznej motywacji składającego oświadczenia woli, która wpłynęła na dokonanie czynności prawnej, nie uzasadnia uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli na podstawie art. 84 k.c. (wyrok SN z dnia 31 sierpnia 1979 r. sygn. akt I PR 51/79). Dokonując jednak mimo to oceny tego zarzutu powódki, wskazać należy, że jest on w okolicznościach sprawy niezasadny. Jak wynika z materiału dowodowego (e-mail powódki z dnia 13 kwietnia 2011 r.) powódka w tej dacie chciała nabyć inną nieruchomość i to było zasadniczą przyczyną jej nieprzystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej i jej rozwiązania.

Reasumując, trudno dopatrzeć się wskazywanych przez powódkę przesłanek działania pod wpływem błędu. Nie świadczą one o istnieniu po jej stronie w chwili zawierania umowy rozwiązującej błędu co do jakiegokolwiek okoliczności związanej z treścią tej umowy i istotnej przyczyny usprawiedliwiającej złożenie oświadczenia woli w tym przedmiocie.

Powódka nie wykazała też, że dokonując przedmiotowej czynności prawnej działała pod wpływem groźby. Z okoliczności ustalonych w niniejszej sprawie nie wynika, jakoby powódka obawiała się, iż jej samej lub innej osobie grozi poważne niebezpieczeństwo osobiste lub majątkowe, co jest przesłanką z art. 87 k.c. Na przekonanie w tym względzie wpływa też fakt, że również z racji wykonywanego przez powódkę zawodu, nie sposób przyjąć, że powódka była zastraszona przez pozwanego i nie wiązało się to dla niego z konsekwencjami karnymi. Przeczy temu też ustalona w postępowaniu postawa pozwanego, który wielokrotnie czynił ustępstwa na rzecz powódki, pomagał jej, udostępniając jej nieruchomość przed podpisaniem umowy, narażając się tym samym na wyzbycie posiadania, a następnie ponosząc koszty pośrednictwa w jej sprzedaży oraz koszty czynności notarialnych. Nadto, już po rozwiązaniu umowy i wydaniu jej przedmiotu przechowywał u siebie rzeczy powódki. Zobowiązanie co do zwrotu nadwyżki ceny i przechowania rzeczy przyjął na siebie mimo braku takiego obowiązku oraz mimo braku spisania treści tej „umowy” zobowiązania te w całości, do powódka przyznała, wykonał.

Z zachowania powódki nie wynika, aby była osobą nieporadną, załamana, czy też przytłoczona problemami, co miałyby wykorzystać pozwany. Już bowiem w maju 2011r., a więc 11 dni pod rozwiązaniu umowy przedwstępnej, przystąpiła do podpisania kolejnej umowy rezerwacyjnej na zakup innej nieruchomości i wszczęła procedurę ubiegania się o kredyt. Podkreślić też należy, że gdyby pozwany działał z zamiarem oszukania czy też wykorzystania przymusowej sytuacji powódki, nie negocjowałby z nią warunków rozwiązania umowy i niewątpliwie nie zawarłby w niej postanowień korzystnych dla powódki, w tym, o określeniu wysokości jej nakładów czy obowiązku zapłaty na jej rzecz kwoty 100.100,00 zł. Tym bardziej nie proponowałby jej zwrotu nadwyżki z ceny uzyskanej ze sprzedaży domu oraz mimo braku takiego zobowiązania w tej umowie nadwyżki tej faktycznie nie zwrócił. Powódka nie wykazała, że notariusz odmówił jej sporządzenia aktu notarialnego – odstąpienia od przedwstępnej umowy sprzedaży. Odstąpienie od

umowy nie wymaga formy aktu notarialnego (art. 77 § 3 k.c.), czego powódka była świadoma, sporządziła bowiem gotowe oświadczenie o odstąpieniu z 29.04.2011r., jeszcze przed stawieniem się w kancelarii notarialnej.

Na marginesie jedynie należy zauważyć, że z analizy treści umowy przedwstępnej wynika, że odstąpienie od umowy, byłoby dla powódki - wbrew jej przekonaniu - mniej korzystne niż jej rozwiązanie z winy leżącej po jej stronie, z uwagi na obowiązek poniesienia kosztów nakładów.

Wskazać też należy, że powódka mimo wielokrotnego powoływania się na zaświadczenia z banków (wspomniała o nich nawet w toku swojego przesłuchania) ani razu zarówno przed, jak i w trakcie procesu nie okazała ich pozwanemu czy Sądowi.

Z powyższych względów Sąd uznał, że powódka nie złożyła skutecznego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z 30.04.2011r., a więc nie ma podstaw do domagania się zapłaty od pozwanego. Z tych przyczyn żądanie pozwu podlegało oddaleniu, o czym orzeczono, jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.