

## UZASADNIENIE

Powód W. B. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego (...) Spółka Jawna z siedzibą w S. kwoty 40.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 lutego 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania według norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego, powiększonych o kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania w przedmiocie zawezwania do próby ugodowej, toczącego się pod sygn. akt I Co 80/12 według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa

W uzasadnieniu powód wskazał, że kwotę 40.000 zł dochodzi z tytułu zwrotu zadatku, jaki uiszczył na rzecz pozwanego w związku z zawartą przez strony przedwstępną umową sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...). Stwierdził, iż zawierając przedmiotową umowę znajdował się pod wpływem błędu co do rzeczywistego stanu technicznego nieruchomości, który został wywołany intencjonalnym zachowaniem pozwanego. Wskazał przy tym, że gdyby w chwili zawarcia umowy wiedział o faktycznych warunkach technicznych budynku, to nie złożyłby oświadczenia woli o zawarciu umowy przedwstępnej. Powód wyjaśnił, że przed zawarciem przedmiotowej umowy dokonał oględzin nieruchomości, podczas których korzystał z pomocy specjalisty z zakresu budownictwa, J. M. (1). W wyniku przeprowadzonych oględzin, w dniu 31 stycznia 2011 r. sporządzono protokół nr (...), stanowiący integralną część zawartej umowy, w którym enumeratywnie wskazano katalog wad nieruchomości. Zaznaczył, że po przeprowadzeniu oględzin uzyskał zapewnienie ze strony pozwanego, że nieruchomość nie posiada innych wad, niż te, które określone zostały w protokole nr (...). Powód zaznaczył, iż po zawarciu umowy przedwstępnej strony wraz z J. M. (2) dokonały ponownych oględzin nieruchomości w celu sporządzenia kosztorysu robót wykończeniowych. Podczas weryfikacji sporządzonego kosztorysu powód został poinformowany przez D. P. o prawdopodobnych nieprawidłowościach w zakresie izolacji termicznej budynku. W związku z powyższym zlecił przeprowadzenie ekspertyzy termograficznej, która wykazała, że budynek z powodu stanu izolacji termicznych nie nadaje się do użytkowania. Zdaniem powoda, jego mylne wyobrażenie o stanie technicznym budynku w chwili zawarcia umowy przedwstępnej zostało wywołane przez pozwanego, który dysponował szczegółową wiedzą na temat rzeczywistego stanu nieruchomości, w tym izolacji termicznej budynku. Powód stwierdził, iż działał w zaufaniu do pozwanego, który wykorzystał jego brak specjalistycznej wiedzy z zakresu budownictwa. Podkreślił przy tym, iż to pozwany czuwał nad realizacją inwestycji i to on znajdował się w posiadaniu nieruchomości. Stąd winien był wiedzieć o wadach budynku. Powód zaznaczył, iż pismem z dnia 30 stycznia 2012 r. złożył wobec pozwanego pisemne oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu i wezwał go do zapłaty kwoty 40.000 zł. Powód stanął na stanowisku, że oświadczenie to zostało złożone z zachowaniem ustawowego terminu, wywołując skutek *ex tunc*, z czego wywiódł zasadność żądania odsetek we wskazanym w pozwie zakresie. Końcowo wskazał, iż w toku prowadzonej pomiędzy stronami korespondencji elektronicznej, pozwany uznał roszczenie.

W odpowiedzi na pozew (k. 77-92) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa, według norm przepisanych.

Uzasadniając powyższe stanowisko pozwany przyznał, iż strony łączyła przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oraz potwierdził fakt uiszczenia przez powoda kwoty 40.000 zł tytułem zadatku. Pozwany podniósł przy tym, iż z uwagi na okoliczności sprawy, był on uprawniony do zachowania zadatku. W pierwszej kolejności pozwany stwierdził, iż powód złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia złożonego pod wpływem błędu z uchybieniem ustawowego rocznego terminu, albowiem oświadczenie w tym przedmiocie dotarło do pozwanego dopiero w czerwcu 2012 r. – jako załącznik do wniosku o zawezwanie do próby ugodowej. Ponadto strona pozwana zaznaczyła, iż brak jest podstaw do przypisania jej wprowadzenia strony powodowej w błąd. Wskazała, iż jeszcze przed podpisaniem umowy przedwstępnej – w celu dokonania przez powoda szczegółowych oględzin – udostępniła powodowi zarówno dokumentację obrazującą stan techniczny i prawny nieruchomości, jak również sam przedmiot umowy. Oględziny zaś przeprowadzone zaś były przez powoda z udziałem

wybranych przez niego specjalistów z zakresu budownictwa. Niezależnie od powyższego pozwany zakwestionował wartość dowodową przedstawionej opinii termograficznej. Podniósł, że izolacja budynku została wykonana w sposób prawidłowy – zgodnie z projektem i sztuką budowlaną, co potwierdzał dziennik budowy, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie. Tym samym, zdaniem pozwanego, nie wykazano istnienia wad budynku. Podnosząc powyższe pozwany stanął na stanowisku, iż powód powołując się na uchybienia w stanie technicznym budynku, szukał jedynie pretekstu do rozwiązania zaciągniętego względem pozwanego zobowiązania i uniknięcia konieczności wywiązania się z umowy przedwstępnej. Już w korespondencji mailowej z dnia 28 lutego 2011 r. powód poinformował bowiem pozwanego, że rezygnuje z zakupu domu z uwagi na negatywną decyzją kredytową banku. W dalszej kolejności pozwany wyjaśnił, iż wobec niestawiennictwa powoda w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, w dniu 31 marca 2011 r. odstąpił od przedwstępnej umowy sprzedaży i zatrzymał zadatek. Jednocześnie zaprzeczył jakoby uznał roszczenie powoda, wskazując, iż korespondencja na jaką powoływała się stron powodowa, prowadzona była z T. W., nie działającym w ówczas w imieniu pozwanej, lecz we własnym imieniu. Podkreślił przy tym, że T. W. w toku korespondencji wskazał, iż zadatek „formalnie przepadł”. Pozwany zakwestionował nadto zasadność roszczenia powoda w zakresie kosztów postępowania o zawezwanie do próby ugodowej. Wskazał, że usprawiedliwił swoją nieobecność na wyznaczonym posiedzeniu sądu poprzez uprzednie złożenie pisma procesowego, w którym poinformował, że nie wyraża woli zawarcia ugody.

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

Wspólnikami uprawnionymi do reprezentacji spółki (...) Spółka jawna z siedzibą w S. byli J. Ł. i T. W..

Niesporne.

W dniu 3 lutego 2011 r. W. B. zawarł z J. Ł. i T. W. – działającymi w imieniu i na rzecz spółki (...) Spółka jawna z siedzibą w S. – przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w P. oraz związanego z nim udziału w częściach wspólnych budynku i we własności działki numer (...) obręb P.. W § 6 umowy strony ustaliły cenę zakupu na kwotę 508.771,93 zł brutto, przy czym kupujący zobowiązał się do zapłaty kwoty 40.000 zł tytułem zadatku w terminie do 4 lutego 2011 r. W § 4 ust. 3 umowy W. B. oświadczył, iż jest mu znany stan prawny nieruchomości oraz stan techniczny budynku i znajdującego się w nim lokalu numer (...).

Załącznik nr 1 do przedmiotowej umowy stanowił protokół usunięcia usterek w budynku dnia 31 stycznia 2011 r., w którym sprzedający zobowiązał się do usunięcia usterek poprzez: uzupełnienie braków w elewacji budynku (pucu), poprawienie mocowania grzejników i balustrad balkonów, uzupełnienie brakujących fug, wymianę zapadniętej płytki w posadzce balkonu oraz ogrodzenie wnęki na pojemniki na śmieci. Kupujący natomiast zobowiązał się do usunięcia pęknięć i krzywizn w sufitach i ścianach wewnętrznych domu. Wyżej wskazane wady zostały uprzednio stwierdzone w toku oględzin przeprowadzonych przez J. M. (1) na zlecenie W. B.. Oględzin dokonano przed zawarciem umowy przedwstępnej w obecności W. B. i T. W.. Następnie J. M. (1) sporządził listę stwierdzonych nieprawidłowości, którą wraz z kosztorysem naprawy przesłał drogą elektroniczną T. W.. Ostatecznie zakres niezbędnych prac wyszczególniono w protokole z dnia 31 stycznia 2011r., który strony uczyniły integralną częścią zawartej przedwstępnej umowy sprzedaży.

Niesporne, nadto dowód:

- akt notarialny z dnia 03.02.2011 r. k.41-51;
- protokół usterek z dnia 31.01.2011 r.k. 52;
- zeznania J. M. (1) k. 187-188;
- zeznania powoda W. B. k.270-273;

- zeznania T. W. k. 274-276, 286-288;
- korespondencja mailowa k.115-119;
- protokół z 03.02.2011 r. k. 95.

Kwota 40.000 zł tytułem zadatku została przez W. B. uiszczona na rzecz pozwanej spółki w formie przelewu bankowego.

Niesporne, nadto dowód:

- faktura VAT k. 25;
- potwierdzenie przelewu k. 26.

Po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży, strony wraz z J. M. (2) dokonały ponownych oględzin lokalu w celu wykonania kosztorysu prac wykończeniowych. Kolejne oględziny na zlecenie W. B. dokonał D. P.. Mężczyzna zwrócił uwagę powoda na pęknięcia na sufitach oraz stwierdził, że ich przyczyną może być wadliwa izolacja termiczna budynku lub błędy konstrukcyjne. Powołując się na swoje doświadczenie zawodowe wskazał, że prawdopodobnie w budynku zastosowano zbyt małą ilość wełny izolacyjnej. Stwierdził, iż kwestia izolacji budynku jest bardzo istotna, dlatego też zasadne byłoby przeprowadzenie specjalistycznego badania termograficznego. Wadliwości w zakresie izolacji budynku nie są bowiem możliwe do stwierdzenia naocznie. W związku z powyższym W. B. zlecił J. B. i T. J. wykonanie opracowania w zakresie stanu termicznego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...). W dniu 22 lutego 2011 r. powód otrzymał opracowanie termograficzne, z którego wynikało, iż budynek z powodu złego stanu izolacji termicznych nie nadaje się do użytkowania. Przedmiotowe opracowanie termograficzne zostało przekazane przez powoda T. W. w dniu 8 marca 2011 r. Sporządzone opracowanie nie miało charakteru kompleksowego. Nie opisano w nim bowiem temperatury otoczenia (zarówno wewnątrz jak i zewnątrz budynku), zewnętrznych warunków atmosferycznych, kierunku kamery, stanu wykończenia lokalu, nie wskazano czy lokal był ogrzewany. Nadto nie wykonano termogramów z zewnątrz budynku. W rezultacie przeprowadzone badanie termograficzne nie było wystarczające do stwierdzenia nieprawidłowej izolacji cieplnej w budynku.

Dowody:

- zeznania D. P. k.185-186;
- zeznania powoda W. B. k.270-273;
- zeznania J. B. k. 170-172;
- zeznania T. J. k. 183-185;
- opracowanie termograficzne k. 59;
- pokwitowanie k. 29;
- pisemna opinia biegłego k.302-309;
- pisemna uzupełniająca opinia biegłego 331-331v;
- ustna opinia uzupełniająca k. 373-374.

W celu umożliwienia W. B. zapoznania się ze stanem technicznym budynku T. W. przed zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży przekazywał powodowi klucze. W dniu 3 lutego 2011 r. przekazał mu także dokumentację inwestycji niezbędną dla uzyskania kredytu. Powód przez okres kilku tygodni otrzymywał klucze od lokalu, a następnie zwracał

je podczas spotkań z T. W.. W tym czasie posiadał swobodny dostęp do nieruchomości. Ostatecznie zwrócił klucze po badaniu termograficznym i rezygnacji z zakupu nieruchomości. W toku przeprowadzanych w budynku oględzin, zarówno J. M. (1), D. P., jak i J. B. z T. J. mieli ze strony przedstawiciela pozwanego zapewnioną swobodę wstępu i poruszania się po budynku.

Dowód:

- protokół z 03.02.2011 r. k. 95;
- zeznania D. P. k.185-186;
- zeznania T. J. k. 183-185;
- zeznania J. M. (1) k. 187-188;
- zeznania powoda W. B. k.270-273;
- T. W. k. 274-276, 286-288.

Nieruchomość budynkową położoną w P. przy ul. (...) stanowi budynek typu bliźniak (w budynku wyodrębniono dwa lokale mieszkalne o numerach kolejno 1 i 2), wzniesiony na podstawie zakupionego przez pozwaną spółkę projektu sporządzonego przez S. S.. W dniu 14 maja 2010 r. uzyskała świadectwo charakterystyki energetycznej ważne do 14 maja 2020 r. Decyzją z dnia 3 listopada 2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku z wbudowanymi garażami i zewnętrznymi instalacjami. W przedmiotowej decyzji zobowiązano przy tym pozwaną spółkę do wykonania prac w zakresie montażu wewnętrznej stolarki drzwiowej, armatury kuchennej i łazienkowej, brakujących ścian działowych i warstw wykończeniowych ścian i podłóg

Dowód:

- dziennik budowy 104-109;
- świadectwo charakterystyki energetycznej k.110-112;
- decyzja z dnia 3 listopada 2010 r. o pozwoleniu na użytkowanie k. 113.

Strony w toku negocjacji oraz postępowania przedsądowego kontaktowały się ze sobą telefonicznie, osobiście, mailowo, a także za pośrednictwem operatora pocztowego. W treści przedwstępnej umowy sprzedaży jako adres do doręczeń W. B. wskazano ul. (...) w S.. Doręczenie korespondencji pozwanej spółce następowało natomiast poprzez umieszczenie przesyłek do skrzynki doręczeniowej.

Dowody

- akt notarialny z dnia 03.02.2011 r. k.41-51;
- żądanie umieszczenia przesyłek k. 250.

W korespondencji mailowej z dnia 28 lutego 2011 r. W. B. powiadomił T. W. o chęci rezygnacji z zakupu lokalu mieszkalnego z uwagi na ocenę stanu technicznego - w tym termicznego - budynku oraz negatywną decyzję banku w przedmiocie udzielenia powodowi kredytu. W toku dalszej korespondencji mailowej T. W. zaproponował alternatywne rozwiązania sporu poprzez „podzielenie się” zyskiem ze sprzedaży drugiego, znajdującego się w budynku lokalu mieszkalnego lub sprzedaż powodowi tego lokalu z możliwością odzyskania wpłaconego zadatku. Powód nie przystał na te propozycje.

Dowód:

- korespondencja mailowa k. 114, 125-126.

Pismem z dnia 21 marca 2011 r. pozwana spółka wezwała W. B. do zapłaty reszty ceny i poinformowała, że przyrzeczona umowa sprzedaży ma zostać zawarta w dniu 30 marca 2011 r. w kancelarii notarialnej przy al. (...) w S.. Przesyłka została nadana na adres ul. (...) w S. w dniu 21.03.2011 r. i po dwukrotnym awizowaniu została zwrócona do nadawcy.

Dowód:

- pismo z dnia 21.03.2011 r. wraz z potwierdzeniem nadania k.99-100;
- koperta wraz z oryginałem potwierdzenia nadania k.246.

W. B. we wskazanym terminie nie stawił się w kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Niesporne, nadto dowód:

- akt notarialny z dnia 30.03.2011 r. k. 101.

Pismem z dnia 31 marca 2011 r. pozwana spółka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej z W. B. w dniu 3 lutego 2011 r. i zatrzymaniu z tego tytułu zadatku. Przesyłka została nadana na adres ul. (...) w S. w dniu 4 kwietnia 2011 r. i po dwukrotnym awizowaniu w dniach 7 kwietnia i 15 kwietnia 2011 r. została zwrócona do nadawcy.

Dowód:

- pismo z dnia 30.03.2011 r. wraz potwierdzeniem nadania k. 102-103;
- koperta wraz z oryginałem potwierdzenia nadania k.246.

W piśmie z dnia 30 stycznia 2012 r. W. B., powołując się na treść art. 88 k.c. złożył wobec pozwanej spółki oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli dotyczącego zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 3 lutego 2011 r.

Dowód:

- pismo z dnia 30.01.2012 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 20-24.

W dniu 7 marca 2012 r. W. B. złożył w Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wniosek o zawezwanie (...) Spółkę jawną w S. do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 40.000 zł. W odpowiedzi na przedmiotowy wniosek, spółka złożyła oświadczenie o braku woli zawarcia ugody, wskazując, iż kwestionuje roszczenie wnioskodawcy zarówno co do zasady jak i co do wysokości.

Niesporne.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się niezasadne.

Powód wystąpił przeciwko pozwanemu o zapłatę kwoty 40.000 zł tytułem zwrotu zadatku uiszczanego na rzecz pozwanego w związku z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul (...). Powód stwierdził przy tym, iż strona pozwana w korespondencji elektronicznej z dnia 28 lutego 2011 r. uznała jego roszczenie.

Poza sporem stron pozostawała okoliczność zawarcia przez strony wyżej opisanej umowy, przekazania pozwanemu kwoty 40.000 zł tytułem zadatku jak też fakt zachowania zadatku przez stronę pozwaną. Pozwany stanął przy tym na

stanowisku, iż wobec niewykonania przez powoda przedwstępnej umowy sprzedaży dokonał skutecznego odstąpienia od umowy, przez co był uprawniony do zatrzymania zachowku. W związku z powyższym wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Z uwagi na zaprezentowane przez strony stanowiska procesowe, rozważenia Sądu w pierwszym rzędzie wymagało, czy w istocie w okolicznościach niniejszej sprawy doszło do uznania roszczenia powoda. Podkreślenia w tym względzie wymaga, iż korespondencja mailowa z dnia 28 lutego 2011 r., wbrew stanowisku pozwanego, prowadzona była przez powoda z T. W., który wstępował jako reprezentant pozwanej spółki, nie zaś w imieniu własnym. Okoliczności towarzyszące wymianie korespondencji, a w szczególności sam przedmiot wiadomości z dnia 28 lutego 2011 r., bezsprzecznie wskazują, iż odbywała się ona w związku z prowadzoną przez T. W. i J. Ł. działalnością gospodarczą. Zgodnie z art. 29 § 1 i 2 kodeksu spółek handlowych każdy wspólnik ma prawo reprezentować spółkę. Prawo reprezentowania spółki dotyczy wszystkich czynności sądowych i pozasądowych spółki. Uprawnienie T. W. do reprezentowania pozwanego potwierdza również treść wpisu spółki w KRS. W takim stanie rzeczy był on uprawniony do przyjmowania i składania oświadczeń w imieniu spółki.

Niezależnie od powyższego, skierowaną do powoda wiadomość z dnia 28 lutego 2011 r. nie sposób identyfikować jako uznanie roszczenia powoda. Przedstawiciel pozwanego wskazał w niej bowiem na zasadność zatrzymania zadatku z uwagi na niewykonanie przez powoda przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu, stwierdzając, że zadatek „przepadł”. T. W. w przedmiotowej wiadomości bezsprzecznie dążył do ugodowego zakończenia sporu. Pierwsza propozycja zakładała zakup przez powoda znajdującego się w przedmiotowym budynku lokalu nr (...), z możliwością odzyskania wpłaconego zadatku. Co prawda, przedmiotem umowy byłby inny lokal, niż wskazany w umowie przedwstępnej, niemniej jednak nie sposób było przy tak wskazanych okolicznościach wzajemnych rozliczeń kwalifikować wypowiedzi T. W. jako uznania długu. Drugie, alternatywne rozwiązanie zakładało „podzielenie się” tym, co pozwanemu zostanie ze sprzedaży lokalu numer (...). Ponownie jednak próżno było w wypowiedzi T. W. doszukiwać się kategorięcznego, jednoznacznego twierdzenia o uznaniu roszczenia powoda.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie sąd ustalił w oparciu o ujawnione dowody z dokumentów, których autentyczność i wiarygodność nie była kwestionowana przez strony procesu. Postawę ustaleń faktycznych stanowiły także zeznania przesłuchanych w sprawie świadków. Sąd dokonując oceny tych zeznań miał na uwadze, że miały one charakter zbieżny, logiczny i przedstawiały spójny obraz przebiegu wydarzeń. Ponadto w znacznym zakresie Sąd uwzględnił zeznania stron, jednak do tego dowodu podszedł z większą ostrożnością i zeznaniom stron dał wiarę w takim zakresie, w jakim pozostawały one zbieżne z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Zauważyć bowiem należało, iż spór w przedmiotowej sprawie sprowadzał się głównie do kwestii oceny skuteczności wzajemnych oświadczeń stron. Nadto Sąd, aby w sposób miarodajny dowodowo poddać weryfikacji twierdzenia powoda w zakresie stanu izolacji cieplnej budynku objętego postępowaniem postanowił powołać biegłego z zakresu budownictwa. W rozpoznawanej sprawie opinia oraz opinie uzupełniające zostały sporządzone przez osobę dysponującą odpowiednią wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem zawodowym. Biegły sporządzając opinię oparł się na całokształcie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a konkluzje w niej zawarte zostały logicznie uzasadnione i powiązane z przedstawionym w opinii procesem rozumowania. W ustnej opinii uzupełniającej biegły odniósł się do zastrzeżeń stron, w sposób jasny i logiczny argumentując jej ostateczne wnioski. Okoliczności te pozwoliły na ocenę sporządzonej przez tego biegłego opinii za przekonującą i dającą podstawę dla poczynienia w sprawie istotnych ustaleń faktycznych.

Mając na względzie powyższe, rzeczą Sądu było dokonanie oceny prawnej dopuszczalności oraz następstw prawnych złożenia przez powoda oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia wyrażającego wolę zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 3 lutego 2011 r. Oceny tej należało dokonywać przy uwzględnieniu normy prawnej wysłowionej w art. 84 ust. § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym 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 (§1). Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie,

że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny).

Ujmując ogólnie, błąd zachodzi wówczas, gdy występuje niezgodność między rzeczywistością a jej odbiciem w świadomości danego podmiotu. Przesłanki prawnej doniosłości błędu nie są jednorodne. Ich liczba i charakter uzależnione zostały w dużej mierze od rodzaju czynności prawnej. Stanowiący normę podstawową art. 84 k.c. wyodrębnia dwa rodzaje kryteriów prawnie relewantnego błędu, tj. te, których wystąpienie jest nieodzowne dla uznania błędu za prawnie doniosłą wadę oświadczenia woli, oraz te, które wystąpić muszą dodatkowo przy pewnych typach czynności prawnych i łącznie z pierwszymi uzasadniają przyjęcie prawnej doniosłości błędu. W każdej sytuacji błąd musi spełniać dwa kryteria, a mianowicie musi być błędem co do treści czynności prawnej oraz być istotny. Obie te cechy muszą występować łącznie. Pojęcie błędu co do czynności prawnej, użyte przez ustawodawcę w art. 84 k.c. jest szersze niż sformułowanie „błąd co do treści oświadczenia woli”. Oznacza bowiem, iż mylne wyobrażenie dotyczy może jakiegokolwiek elementu czynności prawnej, ponieważ zsumowanie wszystkich składników (prawdziwie i fałszywie przedstawionych) tworzy w rezultacie nieprawidłowy obraz całości. Mówiąc ogólnie, błąd co do treści czynności prawnej oznacza w istocie błąd co do okoliczności wchodzących w skład treści tejże czynności (tak np. uzasadnienie uchwały SN z dnia 18 listopada 1967 r., III CZP 59/67, OSNC 1968, nr 7, poz. 117). Przepis art. 84 k.c. zakłada więc istnienie po stronie składającego oświadczenie woli mylnego wyobrażenia zarówno o treści tego oświadczenia woli, jak też o takich okolicznościach, jak np. fakty, do których odnosi się oświadczenie, normy prawne, mające zastosowanie do dokonywanej czynności prawnej, albo skutki prawne dokonywanej czynności prawnej” (uzasadnienie wyroku SN z dnia 19 października 2000 r., III CKN 963/98, OSNC 2002, nr 5, poz. 63).

Drugą cechą prawnie doniosłego błędu jest jego istotność. Kryterium to sprowadza się do przypuszczenia, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści. Według powszechnie przyjętego określenia subiektywne przekonanie danej osoby wymaga pewnego zobiektywizowania, wyrażającego się w założeniu, że żaden rozsądny człowiek, znający prawdziwy stan rzeczy, nie złożyłby oświadczenia woli danej treści. (B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, Komentarz do art.84 Kodeksu cywilnego [w:] red. M. Pyziak-Szafnicka, P. Księżak, Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna, wyd. LEX 2014).

Kwalifikowaną postacią błędu stanowi unormowany w art. 86 k.c. podstęp. Podstęp zakłada celowe, umyślne działanie sprawcy skierowane na wywołanie takiego niezgodnego z prawdą obrazu rzeczywistości u osoby, na wolę której oddziałuje, by zdolny on był do nakłonienia jej do złożenia oświadczenia woli określonej treści (SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 marca 2000 r., II CKN 805/98, LEX nr 50881). Działanie podstępne jest zawsze działaniem zawinionym i umyślnym. Przejawia się albo w zamiarze bezpośrednim (dolus directus) albo w zamiarze ewentualnym (dolus eventualis), a zatem chęci lub przynajmniej godzenia się na wywołanie fałszywego obrazu rzeczywistości w umyśle kontrahenta (B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, Komentarz do art.86 Kodeksu cywilnego [w:] red. M. Pyziak-Szafnicka, P. Księżak, Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna, wyd. LEX 2014). Zamiar musi zostać zmaterializowany przez podjęcie określonego zachowania się. Z brzmienia powołanego przepisu wynika, że ustawodawca nie stawia żadnych wymagań w stosunku do wywołanego podstępnie błędu, ani co do jego rodzaju, jego charakteru, ani też co do jego ciężaru gatunkowego.

Spełnienie przesłanek prawnie doniosłego błędu skutkuje wzruszalnością dokonanej pod jego wpływem czynności prawnej. Następuje to poprzez złożenie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli (art. 88 k.c.) i doprowadzenie w ten sposób do unieważnienia ex tunc czynności prawnej.

Warunkiem dopuszczalności złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu jest zachowanie ustawowego terminu wynoszącego rok od wykrycia błędu (art. 88 § 2 k.c.). Jest to termin nieprzywracalny, po upływie którego uprawnienie do złożenia oświadczenia wygasa.

Przenosząc powyższe na grunt rozpatrywanej sprawy stwierdzić należało, iż kwestią sporną była nie tylko zasadność złożenia przez powoda oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli, ale także moment jego złożenia. Opracowanie termograficzne wykonane na zlecenie powoda zostało mu wydane w dniu 22 lutego 2011 r. W

okolicznościach niniejszej sprawy, w ocenie Sądu, złożenie przez powoda oświadczenia w przedmiocie uchylenia się od skutków oświadczenia woli nastąpiło najpóźniej w dniu doręczenia pozwanemu pisma z dnia 30 stycznia 2012 r. Przeprowadzone w sprawie dowody jednoznacznie bowiem wskazywały, iż w związku ze złożonym przez J. Ł. żądaniem, skuteczne doręczenie korespondencji pozwanemu nastąpiło przez złożenie przesyłki w skrzynce doręczeniowej. Zatem powód przedkładając dowód nadania korespondencji w dniu 30 stycznia 2012 r. wykazał, iż przed upływem dnia 22 lutego 2012 r. pozwany mógł się zapoznać z jego treścią. W konsekwencji powód zachował przewidziany w art. 88 k.c. roczny termin od powzięcia wiadomości o złym stanie izolacji termicznej budynku. Niezależnie jednak od powyższego, Sąd uwzględniając całokształt ujawnionego w sprawie materiału dowodowego uznał, że powód nie wykazał, iż do złożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 88 k.c. był w ogóle uprawniony.

Kluczową bowiem kwestią, pozwalającą na dalszą weryfikację, czy błąd jest prawnie doniosły, jest zaistnienie niezgodności pomiędzy wyobrażeniem powoda o rzeczywistym stanie nieruchomości a stanem faktycznym. Sporządzona w ramach niniejszego postępowania opinia biegłego z zakresu budownictwa wykluczyła natomiast przydatność sporządzonego przez J. B. opracowania termograficznego nieruchomości dla oceny stanu technicznego budynku. Powód nie przedstawił zatem żadnego dowodu potwierdzającego nieprawidłowości w zakresie izolacji cieplnej budynku, co według powoda stanowiło przedmiot błędu. Mając wzgląd na podstawową zasadę dowodzenia wyrażoną w art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c., w ocenie Sądu strona powodowa nie wykazała, iż w istocie w chwili zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży mogła znajdować się w błędnym przekonaniu co do faktycznych warunków technicznych przedmiotu sprzedaży, tj. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...).

Nawet jeżeliby przyjąć, że budynek w istocie posiadał wady w zakresie izolacji termicznej, to Sąd dokonując oceny prawnej zgłoszonego w sprawie żądania musiał mieć na względzie, że uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia złożonego drugiej osobie pod wpływem błędu jest dopuszczalne 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. W przypadku podstępu zaś kryteria te są jeszcze bardziej wyraźne i sprowadzają się, jak wywiedziono wcześniej, do świadomego, intencjonalnego zachowania drugiej strony. Zdaniem Sądu strona powodowa nie przeprowadziła żadnych dowodów wskazujących na przyczynienie się pozwanego do wywołania u niej stanu niezgodności pomiędzy jej wyobrażeniem o stanie technicznym nieruchomości objętej postępowaniem, a rzeczywistym stanem rzeczy. Powód nie tylko nie wykazał, iż pozwany działał podstępnie tj. ze świadomością i chęcią wywołania błędu, ale także nie udowodnił, iż pozwany wywołał błąd bez swojej winy. Zgromadzony materiał nie pozwolił również ustalić, iż strona pozwana przed zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży wiedziała o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć. Po pierwsze, nieprawidłowości w zakresie izolacji termicznej budynku nie są możliwe do stwierdzenia naocznie, zatem pozwany nie mógł z łatwością wykryć ewentualnych usterek. Po drugie, pozwany nie miał podstaw ku temu, aby powziąć wątpliwości co do prawidłowości izolacji termicznej, gdyż budynek wzniesiono zgodnie z projektem – o czym świadczą wpisy w dzienniku budowy, uzyskano pozwolenie na jego użytkowanie oraz wystawiono świadectwo energetyczne. Tym samym pozwany nie mając wiedzy na temat wadliwości przedmiotu umowy nie mógł wywołać błędu po stronie powoda – zarówno w sposób niezawiniony, jak i tym bardziej w wyniku podstępu. Po trzecie wreszcie, zachowanie przedstawicieli pozwanego wyrażające się w zapewnieniu swobodnego dostępu do budynku oraz możliwości przeprowadzenia weryfikacji jego stanu technicznego - w tym kilkukrotnych oględzin z udziałem wybranych przez powoda specjalistów - również prowadzi do przekonania, iż stronie pozwanej nie sposób przypisać wprowadzenia powoda w błąd, co do stanu technicznego budynku.

Reasumując, w zaistniałym stanie rzeczy powód nie był uprawniony do złożenia pozwanemu oświadczenia w przedmiocie uchylenia się od skutków prawnych złożonego pod wpływem błędu oświadczenia, wyrażającego wolę nabycia prawa własności objętego postępowaniem lokalu. Z uwagi na powyższe, bez znaczenia dla przyjętej oceny pozostawała okoliczność zachowania przez powoda rocznego terminu do złożenia przedmiotowego oświadczenia.

Strony zawierając przedwstępną umowę sprzedaży zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. Umowa przedwstępna należy do umów o charakterze organizatorskim (przygotowawczym) i należy ją odróżnić od umowy definitywnej, która realizuje zamierzony przez strony cel gospodarczy. Wyznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej może nastąpić w drodze porozumienia stron, przybierając postać stosownego

postanowienia w umowie przedwstępnej albo odrębnego porozumienia, po jej zawarciu. Zgodnie z art. 389 § 2 k.c. 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. Pozwany wezwał powoda do uiszczenia całości ceny i poinformował o miejscu i czasie zawarcia umowy przyrzeczonej w piśmie z dnia 21 marca 2011 r. Pismo to zostało nadane w dniu 21.03.2011 r. na wskazany na umowie adres do doręczeń powoda, tj. ul. (...) w S.. Podkreślenia wymaga, iż adres ten został wskazany przez powoda również w treści złożonego pozwu. W tym miejscu należy zaznaczyć, iż twierdzenia powoda o nieprawidłowościach w doręczaniu mu korespondencji, w świetle zgromadzonego materiału, pozostały gołosłowne. Powód miał świadomość, iż w najbliższym czasie winien spodziewać się korespondencji od pozwanego dotyczącej zawarcia umowy przyrzeczonej. Powinien zatem zachować należyłą staranność, wyrażającą się w systematycznym odbiorze przesyłek ze skrzynki pocztowej i zapewnieniu prawidłowego zabezpieczenia skrzynki. W tej sytuacji należało uznać, iż oświadczenie pozwanego doszło do powoda przed dniem 30 stycznia 2011 r. (wyznaczonym przez pozwanego dniem zawarcia umowy przyrzeczonej) w taki sposób, że powód mógł zapoznać się z jego treścią w rozumieniu art. 61 § 2 k.c. Wobec skuteczności złożenia powodowi oświadczenia o terminie i miejscu zawarcia umowy przyrzeczonej, pozwany miał zatem prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej w trybie art. 394 k.c. i zachowania zadatku, wobec niestawiennictwa powoda w umówionym miejscu i czasie w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Stosownie bowiem do treści art. 394 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.

Sąd zauważa, że przez zadatek rozumie się pewną sumę pieniężną lub rzecz daną przy zawarciu umowy. Regulacja zadatku i skutków jego przekazania zawarta w art. 394 k.c. ma charakter dyspozytywny, znajduje więc zastosowanie wtedy, gdy strony w umowie nie postanowią inaczej i brak jest między stronami umowy określonych zwyczajów, związanych z przekazaniem zadatku przy zawarciu umowy. W judykaturze podkreśla się, że skutki prawne określone w tym przepisie wystąpią wyłącznie w braku odmiennych postanowień umownych lub zwyczaju. Strony umowy mogą więc np. odmiennie uregulować sytuację, kiedy zadatek podlega przepadkowi, odstąpienie od umowy uzależnić od wyznaczenia dodatkowego terminu do wykonania umowy, a nawet mogą przyjąć na siebie ryzyko niewykonania umowy niezależnie od okoliczności (czyli też w sytuacji, gdy strona nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie umowy). Jednak jak się podkreśla – wszelkie modyfikacje powinny wynikać z wyraźnego postanowienia umowy (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 26 października 2005 r., I ACa 762/05, OSA 2006, z. 4, poz. 12; wyrok SN z dnia 8 lutego 2008 r., I CSK 328/07, M. Praw. 2008, nr 5, s. 227; wyrok SN z dnia 29 stycznia 1997 r., I CKU 64/96, Prok. i Pr.-wkl. 1997, nr 5, s. 32; wyrok SN z dnia 11 stycznia 2006 r., III CK 357/05, LEX nr 191155). Na gruncie niniejszej sprawy nie ulegało wątpliwości, iż przekazana pozwanemu kwota 40.000 zł stanowiła zadatek. Strony w treści umowy nie dokonały przy tym żadnych dodatkowych zastrzeżeń modyfikujących zakres stosowania art. 394 k.c. Podkreślenia wymaga, że korespondencja zawierająca oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy przedwstępnej również została skierowana na wskazany w umowie przedwstępnej adres do doręczeń powoda, a następnie - po dwukrotnym awizowaniu - powróciła do nadawcy. Z przywołanych wcześniej względów, w świetle art. 61 § 1 k.c., oświadczenie to zostało złożone wobec powoda w pełni skutecznie. W konsekwencji, wobec odstąpienia pozwanego od przedwstępnej umowy sprzedaży, miał on prawo do zachowania otrzymanego zadatku.

W zaistniałym stanie rzeczy należało przyjąć, że w rozpatrywanej sprawie brak było podstaw do żądania przez powoda zwrotu zapłaconego na rzecz pozwanego zadatku. W konsekwencji powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

O kosztach postępowania, przy uwzględnieniu wyniku procesu, Sąd orzekł w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z którymi strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, przy czym do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej

przez adwokata zalicza się jego wynagrodzenie i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Sąd uwzględniając okoliczność, iż pozwany wygrał sprawę w całości, włożył na stronę powodową obowiązek zwrotu poniesionych przez niego kosztów procesu. Na przedmiotowe koszty składała się kwota 2.400 tytułem wynagrodzenia adwokata, ustalona na podstawie § 6 pkt 4 w zw. z § 2 ust. 1 i § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U z 2013 r., poz. 461 ze zm.), a nadto kwota 17 zł z tytułu uiszczonej opłaty skarbowej od udzielonego w niniejszej sprawie pełnomocnictwa procesowego.

Sąd nie znalazł przy tym podstaw do zasądzenia na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości stawki minimalnej. Przyjmuje się, że ustawodawca określając wysokość stawek minimalnych wynagrodzenia profesjonalnych pełnomocników za poszczególne czynności lub za udział w postępowaniach rozważył i uwzględnił wszelkie okoliczności charakterystyczne dla danego typu spraw. Tym samym w stawkach minimalnych odzwierciedlona została swoista wycena koniecznego nakładu pracy pełnomocnika związana ze specyfiką określonego rodzaju postępowań. Jednocześnie ustawodawca pozostawił sądom orzekającym możliwość uwzględnienia nadzwyczajnych, szczególnych okoliczności, które pojawiając się w danej sprawie zwiększają nakład pracy niezbędnej do prawidłowej realizacji obowiązków profesjonalnego pomocnika procesowego (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2012 r., sygn. akt III CZ 57/12, LEX nr 1288673). Na tle niniejszej sprawy żadne nadzwyczajne okoliczności nie wystąpiły. W ocenie Sądu charakter sprawy i nakład pracy pełnomocnika strony pozwanej nie był wyższy niż przeciętny. Owszem, należy zauważyć, iż pełnomocnik pozwanego w zaistniałej sytuacji procesowej podjął właściwe czynności procesowe i zgłosił należycie wnioski dowodowe na potwierdzenie stanowiska strony pozwanej, jednak działania te stanowiły typowe czynności w sprawach tego rodzaju. Stąd Sąd uznał, iż nie zaistniały przesłanki do zasądzenia w sprawie wynagrodzenia wyższego od stawek minimalnych.

Mając na względzie powyższe Sąd orzekł, jak w pkt II wyroku.

W punkcie III Sąd działając na podstawie art. 80 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2002 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.) nakazał zwrócić od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie na rzecz powoda W. B. kwotę 1410 zł tytułem nadpłaconej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego, jako różnicę między zaliczką uiszczoną, a kwotą wykorzystaną faktycznie na ten cel.

Dnia 01.07.2015 roku, SSR Julia Ratajska

(...)

#### **Zarządzenia:**

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...)(...)

5. (...)

6. (...)

7. (...)

8. (...)

(...)