

Sygnatura akt *XII C 360/ 2013/ 15*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*P.*, dnia **23 września 2015 r.**

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny** w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Musielak

Protokolant: st. sekr.sąd. I. R.

po rozpoznaniu w dniu **23 września 2015 r. w Poznaniu**

sprawy z powództwa **W. W.**

przeciwko **A. S.**

#### **o zapłatę**

**I. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę: 6.000,00 złotych ( sześć tysięcy ) z ustawowymi odsetkami od dnia: 04 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty.**

**II. W pozostałym zakresie oddala powództwo.**

**III. Koszty procesu rozdziela na strony: w 98,8 % na powoda i w 1,2 % na pozwanego i z tego tytułu:**

**a/ zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę: 295,20 złotych tytułem opłaty od pozwu,**

**b/ zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę: 1.011,70 złotych tytułem zwrotu wydatków,**

**c/ zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę: 7.043,79 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego,**

**d/ nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w P. z zasądzonego w pkt I roszczenia kwotę: 6.258,71 złotych tytułem poniesionych wydatków.**

**SSO JACEK MUSIELAK**

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do tutejszego Sądu dnia 20 lutego 2013r. powód W. W. domagał się zasądzenia od pozwanego na jego rzecz kwoty 492.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 4 grudnia 2012r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu podwójnego zadatku. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Powód podał, że wywodzi swoje roszczenie z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej pomiędzy nim (jako kupującym) a pozwanym A. S. (jako sprzedającym) w dniu 2 maja 2012r., w której wartość przedmiotu umowy określono na kwotę 114.000 zł. Ustalono, że zadatek do umowy wynosi 4.000 zł, a kwota zadatku została uiszczona na rzecz uczestnika dnia 2 maja 2012r. Następnie w dniu 17 lipca 2012r. strony zawarły aneks do umowy przedwstępnej, na mocy którego uczestnik zobowiązał się do przeniesienia na wnioskodawcę własności kolejnej nieruchomości o pow. 2 ha. Powód zapłacił pozwanemu kwotę 60.000 zł tytułem części zapłaty za nieruchomość objętą umową z dnia 2 maja 2012r.

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 października 2013r. pozwany A. S. domagał się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwany przyznał, że strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości należącej do pozwanego i z tego tytułu powód świadczył mu 4.000 zł tytułem zadatku. Jednocześnie pozwany zaprzeczył, aby kiedykolwiek przyjął od powoda kwotę 242.000 zł, a także by rozszerzał przedmiot umowy o dodatkowe 2 hektary. Jak podał pozwany sytuacja materialna powoda w tamtym czasie była trudna, co poddaje w wątpliwość możliwość poniesienia przez niego wydatku w kwocie kilkuset tysięcy złotych. Pozwany oprócz kwoty 4.000 zł zadatku otrzymał od powoda dodatkowo kwotę 2.000 zł. Pozwany zakwestionował prawdziwość dokumentu pokwitowania przedłożonego przez powoda.

W dalszej części procesu strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

### **Sąd ustalił, co następuje :**

W dniu 2 maja 2012r. powód W. W., jako kupujący, zawarł z pozwanym A. S., jako sprzedającym, umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy we W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). W umowie strony określiły cenę na kwotę 114.000 zł oraz zadek na kwotę 4.000 zł. Strony nie wskazały natomiast terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa została sporządzona własnoręcznie przez powoda.

Dowód: umowa przedwstępna z dnia 2 maja 2012r. - k. 12-13 , odpis zupełny księgi wieczystej (...) – k. 19-31, zeznania powoda – k. 130-132 , zeznania pozwanego – k. 132-133 .

Powód przedłożył do akt sprawy pokwitowanie z dnia 17 lipca 2012r. o następującej treści:

„Ja A. S. zamieszkały T. (...)

P otwierdam przyjęcie w dniu dzisiejszym

kolejnej kwoty zadatku stanowiącej część

zapłaty za nieruchomość zakupioną 02 maja 2012

ode mnie w miejscowości T. plus 2 hektary za 182.000 zł

wpłata w dniu dzisiejszym to 24 2 .0 00 zł tysiące złotych

słownie ( dwieście czterdzieści i dwa tysiące złotych)

S.

17.07.2012”

Dowód: pokwitowanie z dnia 17 lipca 2012r. – k. 15.

Pokwitowanie zredagował powód, pozwany złożył jedynie pod nim podpis.

Dokument pokwitowania został sporządzony w dwóch etapach. W etapie pierwszym powstały zapisy wierszy I, III, IV, część V, część VI, część VII , IX (podpis) i X (data). Natomiast w drugim etapie powstały zapisy:

- wiersza II w brzmieniu: „Ja A. S. zamieszkały T. (...)”,

- części wiersza V w brzmieniu: „02 maja 2012”,

- części wiersza VI: „plus w hektary za 182.000 zł”,

- części wiersza VII: „24”,

- wiersza VIII: „słownie (dwieście czterdziści dwa tysiące złotych)”.

Dokument, pod którym podpisał się A. S. brzmiał:

„P otwierdam przyjęcie w dniu dzisiejszym

kolejnej kwoty zadatku stanowiącej część

zapłaty za nieruchomość zakupioną

ode mnie w miejscowości T.

wpłata w dniu dzisiejszym to 2 .0 00 zł tysiące złotych

S.

17.07.2012”

Dowód: opinia biegłego w dziedzinie grafologii prof. dr hab. M. O. – k. 146-179, zeznania pozwanego – k. 132-133.

W dniu 17 października 2012r. pełnomocnik powoda wystosował do pozwanego wezwanie do wykonania zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 2 maja 2012r. zmodyfikowanej porozumieniem stron z dnia 17 lipca 2012r. W piśmie tym powód nie wyznaczył pozwanemu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód poinformował w tym piśmie pozwanego o zamiarze dochodzenia przez niego roszczeń z tytułu umowy w razie niewykonania zobowiązania, to jest zwrotu zadatku w podwójnej wysokości (492.000 zł) oraz kary umownej (114.000 zł).

Także w późniejszym okresie powód nie wyznaczył pozwanemu terminu zawarcia umowy.

Dowód: wezwanie do wykonania zobowiązania z dnia 17 października 2012r. – k. 17.

Powód wystąpił z wnioskiem do Sądu Rejonowego we W. o zawiązanie do próby ugodowej (sygn. akt (...)). W dniu 4 grudnia 2012r. odbyło się posiedzenie, podczas którego pozwany nie wyraził zgody na ugodę.

Okoliczności bezsporne.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był przedmiotem sporu stron. Niesporna była jedynie okoliczność zawarcia umowy przedwstępnej.

Pozwany zakwestionował prawdziwość dokumentu prywatnego w postaci pokwitowania z dnia 17 lipca 2012r., dlatego też Sąd stosując art. 264 k.p.c. przeprowadził badanie jego prawdziwości.

Dla wyjaśnienia zasadniczej w sprawie okoliczności sporządzenia dokumentu pokwitowania z dnia 17 lipca 2012r. niezbędne były wiadomości specjalne, które Sąd uzyskał powołując w sprawie biegłego w dziedzinie grafologii prof. dr hab. M. O.. Jego opinia (k. 146-179) okazała się wiarygodna i przydatna. Zważywszy na wysokie kwalifikacje biegłego i jego doświadczenie zawodowe, a także samą opinię, sporządzoną w sposób rzetelny i wnikliwy, Sąd nie kwestionował jej wniosków. Sąd oddalił wniosek dowodowy powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego (zgłoszony 2 września 2015r.) jako zmierzający do przedłużenia postępowania. Opinia bowiem jest kompletna, a ponadto odnosi się w sposób szczegółowy do poszczególnych etapów sporządzenia dokumentu z dnia 17 lipca 2012r.

Sąd uznał a wiarygodne pozostałe dokumenty prywatne, znajdujące się w aktach sprawy. Autentyczność tych dokumentów, jak również prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron

postępowania w oparciu o treść art. 232 k.p.c., również Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one istotne dla potrzeb rozstrzygnięcia tego sporu.

Dowody z dokumentów (umowy z dnia 2 maja 2012r. - k. 12-13 i pokwitowania z dnia 17 lipca 2012r. - k. 15, wezwania do wykonania zobowiązania z dnia 17 października 2012r. - k. 17) okazały się mieć zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Zeznania powołanych w sprawie świadków (D. D. - k. 88-89, ) oraz powoda - k. 130-132, miały zatem znaczenie jedynie marginalne. Świadek zeznawał na okoliczności robót, które jednak nie były objęte żądaniem pozwu.

Zeznania powoda w świetle dowodu z opinii biegłego były zupełnie niewiarygodne, ponieważ dokument, na którym powód opierał swoje roszczenie został sfalszowany, o czym była mowa wyżej.

Z kolei zeznania pozwanego k.132-133 okazały się wiarygodne w części istotnej, tj. dotyczącej przedmiotu umowy i przekazanych kwot. Zostały w tej części stanowczo potwierdzone przez dowód z opinii biegłego. Pozwany stanowczo stwierdził, że pokwitował odbiór kwoty 2.000 zł w dniu 17 lipca 2012r., co potwierdza opinia biegłego, podobnie było z kwestią dwóch dodatkowych hektarów ziemi.

Poza okolicznościami zawarcia umowy, strony wskazywały na przebieg współpracy między nimi oraz motywacje, jakimi się w tamtym czasie kierowały. Okoliczności te nie mają jednak większego znaczenia dla ustalenia istnienia zobowiązania pozwanego.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się zassane jedynie w niewielkiej części.

Powód w niniejszej sprawie dochodził kwoty podwójnego zadatku w kwocie 492.000 zł wpłaconego pozwanemu tytułem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 2 maja 2012r. Fakt zawarcia przez strony umowy przedwstępnej w dniu 2 maja 2012r. nie był przedmiotem sporu w toku postępowania. Pozwany natomiast zakwestionował twierdzenia powoda, iż wpłacił on tytułem zadatku kwotę 242.000 zł.

Podstawą prawną roszczenia powoda stanowił art. 394 § 1 k.c., zgodnie z którym, w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Poza sporem pozostaje, iż strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Stosownie do treści 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.

Do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. (Dz. U. nr 49, poz. 408), zmieniającej art. 389 k.c. z dniem 25 września 2003 r. termin zawarcia umowy przyrzeczonej był przesłanką ważności (essentiale negotii - tak orzeczenie Sadu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2003 r., II CK 301/02, niepubl.) umowy przedwstępnej. Aktualnie termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest przesłanką ważności takiej umowy i przede wszystkim mogą go oznaczyć same strony umowy przedwstępnej, i to w sposób dowolny - albo w treści tej umowy, albo w odrębnym dodatkowym porozumieniu. Jeżeli strony tego nie dokonały to strona uprawniona do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej może wyznaczyć drugiej stronie termin „odpowiedni”, czyli stosowny do zachodzących okoliczności. Natomiast gdy umowa przedwstępna jest dwustronnie zobowiązująca to może się zdarzyć, że uprawnienie swe wykorzystają każda ze stron wyznaczając inny termin. Wówczas wiążący dla obu stron staje się termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej wykorzystwała swe uprawnienie, składając stosowne oświadczenie. Ostatnie zdanie § 2 art. 389 k.c. dotyczy terminu, w którym wygasa płynące z umowy przedwstępnej uprawnienie wyznaczenia chwili zawarcia umowy przyrzeczonej

(terminu zawitego). Termin ten wynosi rok od dnia zawarcia umowy przedwstępnej i po jego upływie nie można żądać zawarcia umowy przyrzeczonej.

Należy zwrócić uwagę, że powód w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, to jest od 2 maja 2012r. do dnia 2 maja 2013r. nie wyznaczył pozwanemu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Wprawdzie w piśmie z dnia 17 października 2012r. wezwał go do zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie określił terminu, ani nie podjął kroków w celu wspólnego ustalenia takiego terminu. Tym samym, skoro w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie został wyznaczony, to powód utracił możliwość żądania jej zawarcia. Jak wynika z przepisu § 2 art. 389 k.c. in fine wynika, że po bezskutecznym upływie rocznego terminu nie można już żądać zawarcia umowy przyrzeczonej (tak: wyr. SN z 20.12.2006 r., IV CSK 296/06, L.), bo przysługujące wierzycielowi roszczenia wygasają (tak: P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC 2014, s. 714;). Zobowiązany może zatem uchylić się od zawarcia umowy. W takim przypadku uprawniony nie może dochodzić nie tylko zawarcia umowy (art. 390 § 2), ale i odszkodowania (art. 390 § 1) (por. M. Krajewski, Umowa przedwstępna zgodnie z nowelą; tenże, w: System PrPryw, t. 5, 2013, s. 895). Upływ terminu z art. 389 § 2 zd. 3 k.c. wpływa nie tylko na byt roszczenia o zawarcie umowy, ale powoduje wygaśnięcie całego zobowiązania z umowy przedwstępnej (tak: P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC 2014, wyd. 6, Legalis komentarz do art. 389 k.c.).

W niniejszej sprawie nie może być mowy o uchylaniu się przez pozwanego od zawarcia umowy przyrzeczonej. Zdaniem Sądu, pozwany uchylałby się od spełnienia zobowiązania z umowy przedwstępnej, gdyby powód wyznaczył mu termin do zawarcia umowy przyrzeczonej. Skoro jednak do tego nigdy nie doszło, a zobowiązanie z umowy przedwstępnej wygasło, to przepis art. 394 § 1 k.c. nie znajdzie tu zastosowania. W przekonaniu Sądu umowa przeniesienia własności nieruchomości nie została zawarta nie na skutek jej niewykonania przez pozwanego, ale w wyniku niewyznaczenia terminu jej zawarcia przez powoda. Stąd też na podstawie art. 394 § 3 k.c., pozwany zobowiązany jest do zwrotu pozwanemu jedynie to, co od niego otrzymał.

Rozstrzygnięcie kwestii wysokości świadczenia powoda było istotne dla rozstrzygnięcia o zasadności roszczenia zgłoszonego w pozwie. Powód utrzymywał bowiem, że w sumie wpłacił pozwanemu 246.000 zł tytułem zadatku, co wykazywał dokumentem pokwitowania z dnia 17 lipca 2012r.

Wobec tego, że pozwany zakwestionował autentyczność dokumentu pokwitowania z dnia 17 lipca 2012r., konieczne było zasięgnięcie wiadomości specjalnych, to jest opinii biegłego w dziedzinie grafologii i technicznego badania dokumentów na okoliczność czasu powstania zapisów dokumentu z dnia 17 lipca 2012r. (karta 101 akt), trzech ostatnich wierszy: „plus 2 hektary za 182.000 zł, liczby 24 i całego wiersza ostatniego” w stosunku do zapisu początkowego i podpisu oraz autentyczności podpisu na tym dokumencie A. S..

Z ustaleń, jakie Sąd poczynił opierając się na opinii biegłego prof. dr hab. M. O., wynika, że zarzuty pozwanego okazały się słuszne. Bez wątplenia bowiem pierwotny tekst pokwitowania z dnia 17 lipca 2012r., pod którym podpisał się pozwany brzmiał: „Potwierdzam przyjęcie w dniu dzisiejszym kolejnej kwoty zadatku stanowiącej część zapłaty za nieruchomość zakupioną ode mnie w miejscowości T. wpłata w dniu dzisiejszym to 2.000 zł tysiące złotych”. W późniejszym czasie powód dopisał słowa w wierszu II w brzmieniu: „Ja A. S. zamieszkały T. (...)”, w części wiersza V w brzmieniu: „02 maja 2012”, w części wiersza VI: „plus w hektary za 182.000 zł”, w części wiersza VII: „24”, w wierszu VIII: „słownie (dwieście czterdziści dwa tysiące złotych)”.

Pozwany zatem przyjął od powoda kwotę 2.000 zł w dniu 17 lipca 2012r., a także wcześniej 4.000 zł, co łącznie stanowi 6.000 zł. Powód nigdy nie wpłacił pozwanemu kwoty 242.000 zł, o której mowa w piśmie z dnia 17 lipca 2012r., co pozwany, powołując dowód z opinii biegłego, w pełni wykazał. Żądanie powoda w tym zakresie okazało się całkowicie bezzasadne.

Na mocy art. 394 § 3 k.c., pozwany powinien zwrócić powodowi jedynie to, co otrzymał od niego na mocy umowy przedwstępnej, to jest 6.000 zł. Taką kwotę Sąd zasądził w punkcie 1 wyroku od pozwanego na rzecz powoda, oddalając jego roszczenie w pozostałej części.

O odsetkach Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 481 § 1 k.c., zasądzając je od dnia 4 grudnia 2012r. od kwoty zasądzonej w punkcie 1 wyroku. W dniu 4 grudnia 2012r. odbyło się posiedzenie przed Sądem Rejonowym we W.w sprawie o zawiązanie do próby ugodowej z wniosku powoda. Tego dnia pozwany dowiedział się bowiem o roszczeniach powoda, co pozwala uznać tę datę za termin wymagalności roszczenia.

Na marginesie wskazać trzeba, że w toku postępowania powód wskazywał na nakłady, jakie poniósł na nieruchomości pozwanego, jednak jego roszczenie nie obejmowało żądania zwrotu tych wydatków, stąd też Sąd nie zajmował się tą kwestią. Poza tym powód nie udowodnił wysokości tych nakładów.

Na koszty procesu w niniejszej sprawie składają się opłata sądowa od pozwu w kwocie 24.600 zł, wydatków na opinię biegłego w kwocie 7.358,71 zł oraz koszty wynagrodzenia pełnomocników stron w kwotach po 7.217 zł (łącznie 14.434 zł), ustalone w oparciu o § 6 w zw. z § 2 ust. 1, 2 i § 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U.2013.490). Sąd rozstrzygnął o kosztach postępowania na podstawie art. 100 k.p.c., obciążając nimi w większym stopniu powoda, jako przegrywającego sprawę w 98,8%. Powód poniósł koszty opłaty sądowej od pozwu w kwocie 24.600 zł, zaś zaliczkę na koszty opinii biegłego w kwocie 1.100 zł uiścił pozwany. Opłata sądowa od pozwu obciąża pozwanego w wysokości 295,20 zł (24.600 zł x 1,2%), którą to kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda. Natomiast wydatki na biegłego obciążają pozwanego do kwoty 88,30 zł, a skoro uiścił on zaliczkę w kwocie 1.100 zł, to Sąd zasądził na jego rzecz od powoda kwotę 1.011,70 zł tytułem zwrotu wydatków. Zważywszy na to, że wydatkami na wynagrodzenie biegłego w kwocie 6.258,71 zł został tymczasowo obciążany Skarb Państwa, Sąd nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w (...) ww. kwotę z zasądzonego roszczenia,

Koszty wynagrodzenia pełnomocników, które przypadają na pozwanego to 173,21 zł (14.343 zł x 1,2%). Powód został zatem obciążony własnymi kosztami zastępstwa procesowego w kwocie 7.217 zł oraz kosztami zastępstwa procesowego pozwanego w kwocie 7.043,79 zł / (14.343 zł – 7.217 zł) – 173,21 zł/.

SSO Jacek Musielak