

Sygn. akt XIV C 701/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w P.

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Przemysław Okowicki

Protokolant: st. sekr. sąd. Joanna Perlicjan

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2015 r. w P.

sprawy z powództwa B. K. (1)

przeciwko P. K.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego P. K. na rzecz powódki B. K. (1) kwotę 650.000 ( sześćset pięćdziesiąt tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 10 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty;
2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;
3. kosztami postępowania obciąża pozwanego w całości i z tego tytułu zasądza od pozwanego P. K. na rzecz powódki B. K. (1) kwotę 46.917 (czterdzieści sześć tysięcy dziewięćset siedemnaście) zł w tym kwotę 14.400 (czternaście tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i 17 (siedemnaście) zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

SSO Przemysław Okowicki

***XIV C 701/14***

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 czerwca 2014 roku powódka B. K. (1) wniosła o zasądzenie od pozwanego P. K. na jej rzecz kwoty 200.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie od niego na kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości stawki minimalnej i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa,

W uzasadnieniu powódka podała iż w 2009 roku pozwany i syn powódki S. B. (1) utrzymywali bliższą znajomość i zamierzali prowadzić wspólne interesy. W dniu 10 sierpnia 2009 roku pozwany przyjechał do domu powódki. Był tam również jej syn. Pozwany w obecności świadka zawarł z powódką przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, a przy zawarciu tej umowy powódka jako kupująca zapłaciła pozwanemu kwotę 650.000zł, z czego 500 000 zł pozwany utrzymał w gotówce, a 150 000 zł powódka przelała na wskazane przez niego konto.

Do zawarcia przyrzeczonej umowy jednak nie doszło.

Powódka przy okazji kilku spotkań poruszała sprawę zwrotu pieniędzy. Pozwany jednak prosił o prolongatę zwrotu pieniędzy, a syn powódki uspokajał, że z uwagi na koleżeństwo z pozwanym może czuć się bezpiecznie. W późniejszym czasie powódka miała poważne problemy osobiste, w firmie i ze zdrowiem.

Wezwaniem doręczonym w dniu 10 grudnia 2013 roku pozwany został zobowiązany do zwrotu pieniędzy w terminie 3 dni tj. do dnia 13 grudnia 2013 roku. Pozwany dzwonił do pełnomocnika powódki i oświadczył, że będzie kontaktował się z powódką bezpośrednio w celu ustalenia terminów i warunków zapłaty.

Przeprowadzone postępowania o zawezwanie do próby ugodowej okazało się bezskuteczne.

Jako podstawą prawną żądania powódka wskazała art. 394 § 3 KC, albowiem do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło bez winy którejkolwiek ze stron.

Mając na uwadze powyższe okoliczności powódka uznała swoje roszczenie za całkowicie zasadne.

Powódka podniosła nadto iż z uwagi na bieżące zobowiązania i wysokość należnej opłaty od pozwu wytoczył niniejsze powództwo tylko o część przysługującego jej roszczenia w kwocie 200.000zł.

W odpowiedzi na pozew z dnia 12 marca 2015 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości stawki minimalnej wraz z opłatą od pełnomocnictwa,

Pozwany zakwestionował roszczenie tak co do zasady, jak i co do wysokości oraz podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powódki w całości.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany przyznał, iż otrzymał od powódki kwotę 150.000 zł tytułem zadatku na zakup przez nią nieruchomości, zaprzeczył jednak że otrzymał jak wskazała powódka kwotę 650.000 zł, z czego rzekomo kwotę 500.000 zł miał otrzymać w gotówce.

Pozwany przyznał nadto że podpisał umowę, w której wskazane zostało ,że otrzymał kwotę 650.000 zł, jednakże w rzeczywistości nigdy takiej kwoty nie otrzymał,. Kwota wskazana w umowie została celowo zawyżona na potrzeby urzędu skarbowego i obydwie strony dokładnie o tym wiedziały, gdyż pozwany potrzebował ewentualnie w przypadku kontroli wykazać pochodzenie posiadania większej gotówki, ponieważ w tamtym terminie dokonywał dużych zakupów nieruchomości.

Pozwany podniósł iż kwotę 150.000 zł w całości zwrócił, w ratach w 2009 r. oraz 2010 r. w gotówce, a także w nieruchomościach, jak chociażby poprzez zakup quada dla syna powódki S. B. (1). Powodem zwrotu przedmiotowej kwoty był fakt iż strony doszły jednak do wniosku, że powódka nie będzie kupować od pozwanego spornej nieruchomości, tylko pozwany zwróci jej uiszczoną przez nią kwotę i sprawa umowy zostanie zakończona.

Pozwany podniósł nadto, iż roszczenie powódki uznać należy za przedawnione w całości. W przedwstępnej umowie sprzedaży strony nie określiły terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Zgodnie z art. 389 §2 k.c. „Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia”. Strony zawarły umowę w dniu 10.08.2009 r., a więc najpóźniej w dniu 10.08.2010 r. strony powinny wyznaczyć termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, czego żadna ze stron nie uczyniła. Zgodnie z art. 390 §3 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem rocznego terminu, od momentu w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta., Skoro zatem umowa została zawarta w dniu 10.08.2009 r., powódka miała możliwość wyznaczenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, do dnia 10.08.2010 r. czego jednak nie uczyniła, a więc biorąc pod uwagę roczny termin przedawnienia, uznać należy, iż wszelkie roszczenia z łączącej strony umowy przedwstępnej uległy przedawnieniu najpóźniej w dniu 10.08.2011 r.

W związku z powyższym w ocenie pozwanego w pełni zasadne jest oddalenie powództwa w całości z uwagi na jego przedawnienia, a nadto z uwagi na bezpodstawność oraz brak dostatecznego wykazania zasadności roszczenia.

Pismem z dnia 28 kwietnia 2015 roku powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 450 000 zł i ostatecznie wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 650.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 12 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów sądowych, podwójnej wysokości stawki minimalnej pełnomocnika procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa,

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

W maju 2009 roku pozwany przebywał na wycieczce w Egipcie. W tym samym czasie na wycieczkę do Egiptu udała się powódka ze swoją córką którym towarzyszył syn powódki S. B. (1) ze swoją dziewczyną. W trakcie pobytu w Egipcie syn powódki poznał pozwanego nawiązując z nim stosunki koleżeńskie.

**( zeznania powódki zapis protokołu rozprawy k-118, płyta k-120, zeznania pozwanego zapis protokołu rozprawy k-118, płyta k-121, zeznania świadka S. B. (2) zapis protokołu rozprawy k-82, płyta k-85 )**

Pozwany prowadził wówczas hurtownię posiadał również sklep w W. oraz drugi w P.. Działalność gospodarczą zaczął prowadzić w drugiej połowie lat 90-tych dwudziestego wieku. Początkowo działalność ta była dochodowa ale z czasem wpływy były mniejsze i pozwany szukał innego źródła dochodów. Zajął się dodatkowo kupnem i sprzedażą nieruchomości.

**(zeznania pozwanego K-118 protokołu rozprawy 01.52.46 zapisu rozprawy, płyta k-121)**

W dniu 8 czerwca 2009 roku pozwany zawarł z J. K. umowę przedwstępną której przedmiotem był zakup przez pozwanego nieruchomości położonej w miejscowości R. za kwotę 500 000 zł z tym że pozwany w dniu zawarcia tej umowy zbywającemu przekazał tytułem zadatku kwotę 355 000 zł. W umowie tej jej strony nie określiły terminu zawarcia umowy ostatecznej.

Aktem notarialnym z dnia 16.06.2009 roku sporządzonym w kancelarii notarialnej w W. przed notariuszem K. S. zawarta została warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej zawartej w dniu 8.06.2009 roku z tym tylko iż obok pozwanego kupującym był także J. N. i nabywali oni udziały w tej nieruchomości po 1/2.. W umowie tej potwierdzone zostało iż kupujący uiścili już kwotę 355 000 zł a pozostała kwota zapłacona ma być najpóźniej w dniu zawarcia umowy o przeniesienie własności.

Umowa przeniesienia własności zawarta została w dniu 22.07.2009 roku i stwierdzono w niej ponadto iż cała kwota nabycia została zapłacona.

**( Umowa przedwstępna z dnia 08.06.2009 roku k-147, Akt notarialny z dnia 16.06.2009 roku sporządzony w Kancelarii Notarialnej Notariusz K. R. A (...) k-19 Akt KW 42174 Sądu Rejonowego w W., Akt notarialny z dnia 22.07.2009 roku sporządzony w Kancelarii Notarialnej Notariusz K. R. A (...) k-16 Akt KW 42174 Sądu Rejonowego w W.)**

Pozwany P. K. w dniu 18.08.2009 roku warunkową umową sprzedaży zbył 50/124 udziału w nieruchomości położonej w R. za kwotę 240 000 zł. która to kwota została pozwanemu zapłacona

**( Akt notarialny z dnia 18.08.2009 roku sporządzony w Kancelarii Notarialnej Notariusz K. R. A (...) k-53 Akt KW 42174 Sądu Rejonowego w W., Akt notarialny z dnia 28.09.2009 roku sporządzony w Kancelarii Notarialnej Notariusz K. R. A (...) k-150 Akt KW 42174 Sądu Rejonowego w W.)**

W dniu 21 lipca 2009 roku pozwany nabywa od S. S. nieruchomość położoną w L. oznaczoną jako działka (...) o powierzchni 4.61,00 ha i działka (...) o powierzchni 19.65.00 ha z kwotą 1 220 000 zł która to kwota zapłacona została

zbywającemu przed podpisaniem aktu notarialnego .Nieruchomość tę pozwany ostatecznie zbył w dniu 4.12. 2014 roku za kwotę 1 000 000 zł

**( Akt notarialny z dnia 21.07.2009 roku sporządzony w Kancelarii Notarialnej Notariusz E. R. w Ś. Rep A 3494/2009 k-1 Akt notarialny z dnia 04.12.2014 roku sporządzony w Kancelarii Notarialnej Notariusz N. K. w Ż. Rep A 4475/2014 k-24 Akta KW BY 1S/ 00054404/8 Sądu Rejonowego w Ś. )**

W dniu 22 lipca 2009 roku pozwany wraz z J. N. zawiera umowę przedwstępną na zakup nieruchomości od Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Ł. za kwotę 236 000 zł przy czym w dniu podpisania umowy zbywającej Spółdzielni przekazana została gotówką kwota 50 000 zł

Tego samego dnia pozwany wraz z J. N. zawiera kolejną umowę przedwstępną na zakup innych nieruchomości od Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Ł. za kwotę 111 600 zł przy czym w tej umowie nabywcy nie mieli obowiązku wpłacania zaliczki.

**( Umowy przedwstępne z dnia 22 lipca 2009 roku k-149-150 i k-151-152 )**

Pozwany od momentu zawarcia znajomości z S. B. (1) utrzymywał z nim kontakty towarzyskie. W ich ramach syn powódki wiedząc czym zajmuje się pozwany także chciał wejść w tego typu działalność. Po nabyciu nieruchomości w L., która to miejscowość położna była w B. pozwany zainteresował nabyciem części tej nieruchomości S. B. (1). Ten z kolei uważając iż na takiej transakcji będzie można dobrze zarobić zainteresował tą propozycja swoją matkę.

Powódka sama prowadząc działalność gospodarczą chcąc w krótkim czasie zarobić duże pieniądze, namawiana przez swojego syna postanowiła zaryzykować i nabyć część nieruchomości zaoferowanej przez pozwanego, tym bardziej iż lokalizacja nieruchomości miała dla niej znaczenie sentymentalne bo była tam kiedyś ze swoim ojcem Ponadto pozwany informował ją podczas spotkania do jakiego doszło pomiędzy stronami pod koniec lipca 2009 roku. że na obszarze który posiada do zbycia rośnie roślina pozostająca pod ochroną co spowoduje możliwość wymiany gruntów leśnych na grunty znajdujące się na obrzeżach miast, które będzie można zbyć pod zabudowę jednorodzinne. Strony ustaliły też że powódka kupi od pozwanego 10 ha gruntów za 1 000 000 a jako zadatek przekaże pozwanemu kwotę 500 000 zł gotówką.

W dniu 10 sierpnia 2009 roku pozwany przyjechał do domu powódki, która była w towarzystwie syna S. B. (3). Powódka miała przygotowaną kwotę 500 000 zł .Okazało się jednak iż pozwany potrzebuje większej kwoty niż uzgodniono wcześniej. Ostatecznie powódka zgodziła się przekazać pozwanemu dodatkowo 150 000 zł, przy czy kwota ta miała zostać przelana na konto pozwanego W trakcie pobytu pozwanego w domu powódki pozwany sporządził umowę przedwstępną w dwóch egzemplarzach przy czym każdy z nich sporządzany był osobno.

W sporządzonych umowach określono powierzchnię jaką ma powódka nabyć, określono działkę w której nabywana powierzchnia ma się znajdować miejsce położenia gruntu określono Sąd prowadzący księgę wieczystą dla działki, bez jej jednak określenia ,cenę za jaką nieruchomość ma być nabyta raz kwotę zadatku jaką powódka ma uiścić , oraz oświadczenie pozwanego , po przeliczeniu przekazanej mu kwoty ,o przyjęciu tej kwoty. Obydwa egzemplarze umowy zostały przez strony podpisane . Pozwany przekazane mu pieniądze zabrał i zapakował do torby plastikowej i odjechał

**( Kopia egzemplarza umowy przedwstępnej którą otrzymała powódka k-6, egzemplarz umowa przedwstępnej będący w posiadaniu pozwanego k-31, Potwierdzenie realizacji polecenia przelewu k-7 zeznania świadka S. B. (1) k-82 protokołu rozprawy 00.10.05 zapisu rozprawy płyta k-84, zeznania powódki k-118 protokołu rozprawy 01.17.11 zapisu rozprawy płyta k-120, zeznania pozwanego k-118 (...).46 zapisu rozprawy płyta k-120)**

Do zawarcia umowy ostatecznej nie doszło. Żadna ze stron nie domagała się jej zawarcia. W parę miesięcy po zawarciu umowy przedwstępnej powódka ciężko zachorowała .

Po powrocie do zdrowia powódka poprzez syna zaczęła domagać się zwrotu pieniędzy. Pozwany zapewniał jednak powódkę że pieniądze zostaną jej zwrócone . Prawdopodobność pozwanego potwierdzał również syn powódki który z pozwanym był w dobrych stosunkach. Ponieważ pozwany pieniędzy nie zwracał powódka prosiła syna aby wpłynął na pozwanego żeby ten zwrócił przekazane mu pieniądze. Również i sugestie syna powódki nie przynosiły rezultatu. Z uwagi na to iż pozwany pieniędzy nie zwracał powódka zaczęła mieć pretensje do syna o to że ufając mu zainwestowała pieniądze w przedsięwzięcie z którego nic nie wyszło i na dodatek nie może odzyskać pieniędzy które w nie włożyła.

**( zeznania świadka S. B. (1) k-82 protokołu rozprawy 00.10.05 zapisu rozprawy płyta k-84, zeznania powódki k-118 protokołu rozprawy 01.17.11 zapisu rozprawy płyta k-120)**

W dniu 10 sierpnia 2010 roku pozwany wraz z J. N. nabyli kolejną nieruchomość przy czym pozwany P. K. za swój udział zapłacił 400 000 zł

**( Akt notarialny z dnia 10.08.2010 roku sporządzony w Kancelarii Notarialnej Notariusz K. R. A (...) k-166 )**

W dniu 05 lipca 2011 roku pozwany nabył od J. N. nieruchomości za kwotę 500 000 zł przy czym zapłata nastąpił jeszcze przed zawarciem umowy.

**( Akt notarialny z dnia 05.07.2011 roku sporządzony w Kancelarii Notarialnej Notariusz K. R. A (...) k-158 )**

Pismem z dnia 5 grudnia 2013 roku pozwany został wezwany do zapłaty na rzecz powódki kwoty 650 000 zł tytułem zwrotu zadatku wręzonego mu przy zawarciu umowy przedwstępnej w dniu 10 sierpnia 2009 roku W piśmie tym został pozwanemu wskazany 3 dniowy termin dla podjęcia ewentualnych negocjacji co do terminu i sposobu zapłaty wskazanej w tym piśmie kwoty z zastrzeżeniem iż po upływie wskazanego terminu powódka wystąpi do Sądu. Pismo to doręczone zostało pozwanemu w dniu 10.12.2013 r

W dniu 9 grudnia 2013 roku powódka w Sądzie Rejonowym w S. złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej. W trakcie rozprawy która odbył a się w dniu 8 maja 2014 roku pozwany stwierdził iż nie widzi możliwości aby zawrzeć ugodę.

Ostatecznie pozwany powódce nie zwrócił pieniędzy.

**( pismo powódki z dnia 5 grudnia 2013 roku k-8, potwierdzenie odbioru k-9. akta SR S. (...) )**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o następującą ocenę dowodów.

Sąd uznał za w pełni wiarygodne dokumenty, które stały się podstawą jego ustaleń. Były to dokumenty urzędowe i prywatne, a zostały złożone przez strony w oryginałach i odpisach. Dokumenty urzędowe zostały sporządzone przez powołane do tego organy, w przepisanej formie i stanowiły dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone (por. art. 244 § 1 kpc).

Pozostałe dokumenty zgromadzone w niniejszej sprawie to dokumenty prywatne, które zgodnie z treścią art. 245 k.p.c. stanowiły dowód tego, iż osoby, które je podpisały złożyły oświadczenia w nich zawarte. Żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości. Zgodność odpisów dokumentów prywatnych z oryginałami również nie była przez strony podważana. Sąd nie stwierdził w toku postępowania żadnych okoliczności mogących podważać zaufanie do tych dokumentów.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka S. B. (1) w całości. Fakt iż świadek ten jest synem powódki musi z jednej strony powodować aby zeznania te oceniane były z szczególną wnikliwością ,choćby ze względu na to iż dla świadka tego nieobojętny może być wynik postępowania, z drugiej zaś fakt iż świadek ten jest dzieckiem powódki nie może powodować iż zeznania jego należy z góry odrzucić jako nieprawdziwe. W ocenie Sądu fakt iż świadek jest

dzieckiem powódki ten nie miał wpływu na rzetelność jego zeznań. Świadek był w swoich zeznaniach konsekwentny przede wszystkim obiektywny. Większość podanych przez świadka faktów oparta była na własnych spostrzeżeniach dotyczących uzgodnień pomiędzy stronami. Podniesione przez niego twierdzenia znalazły odzwierciedlenie w zgromadzonym materiale dowodowym, dlatego Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić im wiarygodności.

W zeznaniach swoich świadek ten podał w jakich okolicznościach poznał pozwanego i jakimi motywami kierowała się powódka zamierzając zakupić od pozwanego nieruchomości. Dalej świadek ten uczestnicząc w sporządzeniu umowy przedwstępnej wskazał w jakich okolicznościach doszło do przekazania pozwanemu pieniędzy jaka to była kwota a także jakie okoliczności wpłynęły na to iż termin sporządzenia umowy definitywnej był przekładany. Wreszcie z zeznań tego świadka wynikało iż do zawarcia umowy pomiędzy stronami nie doszło a powódka nie otrzymała zwrotu pieniędzy.

Z dużą ostrożnością należało podchodzić do oceny wiarygodności zeznań stron. Jest bowiem oczywiste, iż składając zeznania we własnej sprawie, strony wykazują naturalną skądinąd skłonność do eksponowania okoliczności korzystnych dla siebie oraz kwestionowania okoliczności dla siebie niekorzystnych. Oczywiście nie oznacza to negocjowania a priori znaczenia dowodowego zeznań stron w przewidywaniu ich subiektywnego nastawienia. Stanowiłoby to bowiem zaprzeczenie celowości instytucji przewidzianej przez przepisy procedury cywilnej (por. orz. SN z dnia 22.08.1950 r. , C 147/50, NP 1951 nr 6, s. 76).

Sąd dał wiarę zeznaniom złożonym przez powódkę w całości. Zeznanie te w ocenie Sądu zasługują na wiarę gdyż są logiczne i konsekwentne znajdują potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym a w szczególności w zeznaniach złożonych przez świadka B. , w zeznaniach złożonych przez pozwanego oraz w dokumentach dołączonych do sprawy w szczególności zaś w przedłożonej umowie przedwstępnej i potwierdzenie realizacji polecenia przelewu

Sąd dał wiarę zeznaniom złożonym przez pozwanego jedynie w części dotyczącej nawiązania kontaktów przez strony za pośrednictwem syna powódki, sporządzenia umowy przedwstępnej oraz faktu zajmowania się przez niego obrotem nieruchomościami gdyż w tym zakresie zeznania te potwierdzają tak zeznania powódki jak i świadka B. oraz znajdujące się w sprawie dokumenty.

Za niewiarygodne należało uznać zeznania pozwanego w zakresie kwoty jaką przyjął od powódki intencji stron co do zakupu przez powódkę nieruchomości a także twierdzeń pozwanego jakoby zwrócił powódce otrzymane od niej pieniądze. W tym bowiem zakresie zeznania pozwanego stoją w sprzeczności z zeznaniami powódki, świadka B. są ponadto nielogiczne niespójne i stają w sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego.

Sąd dał wiary zeznaniom złożonym przez świadka B. K. (2) – żonę pozwanego tylko w niewielkim zakresie. Z zeznań złożonych przez tego świadka wynika iż wiedziała że mąż kupuje i sprzedaje nieruchomości ale nie orientowała się w szczegółach tych transakcji. Jej wiedza w tym zakresie wynikała tylko z informacji przekazywanych jej przez męża. Również wiedza co do zawartej przez pozwanego umowy z powódką ograniczała się do tego co przekazał jej pozwany. Zeznania jej były chaotyczne i mało logiczne. Odpowiedzi na zadawane pytania udzielane były po długim czasie, a przedstawiane zdarzenia i motywy działania jej męża odmienne od tych wskazywanych przez pozwanego.

Zeznania złożone przez świadka L. Z. nie dotyczyły okresu zawarcia przez strony umowy. Składając zeznania świadek podkreślał iż o umowie zawartej pomiędzy stronami nie wiedziała. Świadek zeznała iż o sprawie wzajemnych rozliczeń stron dowiedziała się w 2012 roku od swojego syna który koleguje się z pozwanym. Stwierdziła nadto iż z pozwanym na ten temat nie rozmawiała. Świadek ten podał iż powódką kontaktowała się w 2012 roku z uwagi na to iż wynajmowała mężowi powódki pomieszczenia na lokal w nieruchomości której jest właścicielką.. W tej części zeznania świadka uznać należy za wiarygodne gdyż dotyczą okoliczności które przekazała przed Sądem a o których dowiedziała się od syna.. Część podniesionych przez świadka okoliczności dotyczył spraw nie związanych z niniejszą sprawą rozliczeń pomiędzy nią a mężem powódki.

Sąd nie dał zaś wiary zeznaniom tego świadka w zakresie jej rozmów z powódką na temat pożyczki której powódka udzieliła pozwanemu a którą w części rzekomo miał zwrócić gdyż w tym zakresie nie korespondują one nawet z zeznaniami pozwanego.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Na wstępie stwierdzić należy iż zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego uznać należy za całkowicie chybiony.

Zgodnie z art. 390 §3 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem rocznego terminu, od momentu w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Przez "roszczenia z umowy przedwstępnej" należy rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej tj. roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej oraz roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej.

Roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej „jak ma to miejsce w niniejszej sprawie, nie wchodzi w zakres stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, lecz jest elementem stosunku zobowiązaniowego, u podstaw którego leży zdarzenie przewidziane w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.). Umowa przedwstępna pozostaje w związku z tym zdarzeniem tylko o tyle, o ile niedojście do skutku umowy przyrzeczonej przesądza nienależny charakter świadczenia spełnionego na poczet wykonania umowy przyrzeczonej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03).

Wszelkie zaś wątpliwości w tym zakresie rozwiewać musi stanowisko Sądu Najwyższego zaprezentowane w uchwale z dnia 8 marca 2007 roku ( III CZP 3/07 ) zgodnie z którą roszczenie o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta, nie przedawnia się z upływem terminu rocznego określonego w art. 390 § 3 k.c.

Mając na uwadze powyższe roszczenie powódki przedawnia się z upływem terminu ogólnego przewidzianego w art. 118 k.c. który zważywszy na datę zawarcia umowy jeszcze nie nastąpił.

Roszczenie powodów niniejszej sprawie związane jest z zawartą w dniu 10 sierpnia 2009 roku umową przedwstępną. Zgodnie z treścią art. 389. § 1. kc Umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

Umowa przedwstępna jest instrumentem prawnym, którym strony mogą się posłużyć w fazie przygotowania kontraktu. Nie jest sposobem zawarcia umowy, ponieważ sama jest umową obligacyjną. Jednak znajduje zastosowanie w procesie kontraktowania w sytuacji, gdy strony chcą zawrzeć umowę, lecz ten fakt odsuwają w czasie; czynią to z określonych względów, jednak innych niż brak konsensu co do istotnych postanowień umowy. Przyczyną odstąpienia od zawarcia umowy właściwej i posłużenia się umową przedwstępną jest zazwyczaj konieczność doprecyzowania treści umowy w zakresie elementów nieistotnych (np. jakości, sposobu i terminu wykonania świadczeń, kosztów ubezpieczenia i transportu, odpowiedzialności za wady) albo przyczyna zewnętrzna w stosunku do treści zobowiązania (zawarcie umowy definitywnej jest w danej chwili niemożliwe prawnie albo niedogodne dla stron, np. z przyczyn ekonomicznych). Zamiarem stron jest zapewnienie zawarcia umowy w przyszłości, przez przyznanie jednej lub obu stronom stosunku uprawnienia do żądania zawarcia kontraktu przyznanego. Umowa przedwstępna należy do umów o charakterze organizatorskim (przygotowawczym) i należy ją odróżnić od umowy definitywnej, która realizuje zamierzony przez strony cel gospodarczy. Interpretacja oświadczeń woli stron służy ustaleniu charakteru umowy (art. 65 k.c)

Poza sporem w ocenie Sądu pozostaje iż strony w zawartej przez siebie umowie zawarły wszystkie istotne elementy niezbędne do zawarcia umowy definitywnej .

Prawdą pozostaje jedynie iż przedmiot umowy musi być określony na tyle dokładnie, aby w razie niewykonania umowy (w przypadku gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy,) możliwe było jednoznaczne wskazanie nieruchomości w orzeczeniu zastępującym oświadczenie woli dłużnika (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 czerwca 2008 r., I ACa 204/08, LEX nr 465083; także wyrok SA w Katowicach z dnia 14 stycznia 2000 r., I ACa 914/99, OSA 2001, z. 2, póź. 8, Pr. Gosp. 2001, nr 5, s. 61; wyrok SN z dnia 30 sierpnia 1972 r., III CRN 156/72, niepubl).

W umowie zawartej przez strony jakkolwiek nie została wskazana księga wieczysta opisująca nieruchomość będącą jej przedmiotem to jednak zauważyć należy iż sam fakt iż umowa ta nie została zawarta w formie od której uzależniona byłaby ważność umowy definitywnej powodował iż powódka i tak nie mogłaby dochodzić jej zawarcia

Zgodnie z treścią Art. 65. § 1. Oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Z § 2. tego art. wynika zaś iż W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Zacytowany wyżej przepis ustanawia podstawowe kryteria wykładni oświadczeń woli, które odnoszą się do wszystkich kategorii czynności prawnych (§ 1), oraz szczególne - dotyczące umów (§ 2). Kryteria interpretacji oświadczeń woli pozostają w zgodzie z koncepcjami obiektywizującymi, które akcentują taki sposób rozumienia treści oświadczeń woli, jaki może być zrekonstruowany na podstawie zewnętrznych, weryfikowalnych reguł znaczeniowych związanych z kontekstem, w jakim dochodzi do złożenia oświadczenia woli. Nie przeczy temu stwierdzeniu dyrektywa interpretacyjna odnosząca się do umów (§ 2), ponieważ rekonstrukcja zgodnego zamiaru stron oraz celu umowy również powinna dokonywać się na podstawie kryteriów weryfikowalnych, o znaczeniu zrozumiałym co najmniej dla drugiej strony, tj. kontrahenta, z którym zawierana jest umowa.

Wykładnia umowy zawarta w art. 65 § 2 uzupełnia ogólne kryteria interpretacyjne przez dodanie - w odniesieniu do umów, tj. czynności, w których podstawowe znaczenie ma ustalenie konsensu - dwóch dodatkowych elementów oceny, tj. celu umowy i zgodnego zamiaru stron. W konsekwencji można wyodrębnić na tle art. 65 § 2 trzy poziomy wykładni umowy: literalne brzmienie umowy, treść oświadczeń woli ustalaną z zastosowaniem kryteriów interpretacyjnych zawartych w art. 65 § 1, wreszcie sens oświadczeń woli ustalony przez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy.

Poza sporem pozostaje iż zgodnym celem stron było zawarcie w przyszłości umowy sprzedaży części nieruchomości posiadanej przez pozwanego. W tym też znaczeniu uznać należy iż zawarta przez strony umowa spełniał wszystkie cechy umowy przedwstępnej .

Strony w umowie nie określiły terminu w jakim miałyby być umowa definitywna zawarta. Ta okoliczność dla sprawy jest nieistotna gdyż ostatecznie do zawarcia umowy definitywnej nie doszło a żadna ze stron nie zgłosiła żądań związanych z jej wykonaniem. Okoliczności zatem dla których do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło nie mogą być przedmiotem niniejszej sprawy. Uznać jedynie należało iż umowa przedwstępna uległa rozwiązaniu.

Zgodnie z treścią art. 394 § 3 k.c., w razie **rozwiązania umowy** zadatek powinien być **zwrócony**, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada.

W § 4 przedwstępnej umowy sprzedaży stwierdzono iż kupujący wpłaca tytułem zadatku na poczet ceny zakupu kwotę 650 000 zł a sprzedający niniejszą kwotę przyjmuje. Umowa ta została przez jej strony podpisana czego żadna ze stron nie zakwestionowała..

Poza sporem w ocenie Sądu w niniejszej sprawie pozostaje iż strony sporządziły umowę przedwstępną zgodnie z którą powódka za kwotę 1000000 zł nabyć miała 100000 m2 ( 10 ha) ziemi położonej w B..



Poza sporem pozostaje wreszcie że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, że żadna ze stron nie domagała się jej zawarcia i że wobec zaistniałej sytuacji strony uznały iż umowa z dnia 10 sierpnia uległa rozwiązaniu.

Poza sporem pozostaje również iż powódka przelała na konto pozwanego 150000 zł ponieważ wynika to z przedłożonego do akt potwierdzenia przelewu

Istotą zatem niniejszego postępowania było ustalenie czy powód otrzymał od powódki kwotę 500 000 zł. w dniu podpisania umowy i czy pozwany zwrócił jej kwotę 650 000 zł po rozwiązaniu umowy przedwstępnej.

W ocenie Sądu przeprowadzone postępowanie dowodowe pozwala przyjąć iż w dniu 10 sierpnia 2009 roku w trakcie pobytu pozwanego otrzymał on od powódki kwotę 500000 zł.

Jak wynika z zeznań samego pozwanego po zawarciu znajomości z S. B. (1) gdy ten ostatni dowiedział się o rodzaju prowadzonej przez pozwanego działalności w zakresie obrotu nieruchomościami chciał w taką działalność „wejść”. Pozwany sam stwierdził iż syn powódki „napalił się „ żeby kupić nieruchomość. Sam zaś S. B. (1) zeznał iż do kupienia było dużo ziemi. Powódka zaś w swoich zeznaniach stwierdziła iż na zakup ziemi namawiał ją syn twierdząc że jest dobry interes do zrobienia. Pozwany także zeznając przed Sądem stwierdził iż w czasie gdy zaproponował sprzedaż powódce nieruchomości potrzebował pieniędzy gdyż niewiele wcześniej kupił nieruchomość za którą zapłacił ponad milion złotych. Mówił też , że ziemię kupił po 5 zł za m<sup>2</sup> a sprzedawał ją powódce za 10 zł za m<sup>2</sup>.

Z tego zatem co stwierdziły strony i świadek wynika że pozwany chciał sprzedać ziemię a powódka ją kupić.

Podnieść w tym miejscu należy iż w trakcie całego postępowania pozwany zmieniał swoje stanowisko co do faktu sprzedaży nieruchomości. Początkowo bowiem pozwany twierdził iż podpisana umowa przedwstępna w istocie stanowiła zabezpieczenie udzielonej mu przez powódkę pożyczki w kwocie 150 000 zł którą zaciągnął na mający nastąpić w niedalekiej przyszłości zakup nieruchomości. Później pozwany stwierdził iż otrzymał od powódki pieniądze gdyż w istocie chciała ona kupić od niego trzy ha ziemi za kwotę 150 000 zł które zostały mu przelane. W tym miejscu zauważyć jednak należy iż pozwany sam sobie przeczy gdyż w innym miejscu stwierdził iż chciał sprzedać ziemię powódce po 10 zł za m<sup>2</sup>. a to powodowałoby iż musiałby otrzymać od powódki kwotę 300 000. zł W całym zaś postępowaniu mowy o takiej kwocie nie było. Żona zaś pozwanego stwierdziła iż pozwany pożyczył od powódki owe 150 000zł na ratowanie firmy którą pozwany posiadał.

Pozwany nie potrafił w sposób racjonalny wskazać dlaczego potwierdził fakt otrzymania od powódki kwoty 650 000zł skoro jak wynika z wyżej wskazanych okoliczności mowa była o kwocie 150 000zł.

W zeznaniach swoich tłumacząc fakt potwierdzenia otrzymania od powódki kwoty 650 000 zł pozwany podniósł iż chciał w ten sposób, razie kontroli prowadzonej przez Urząd Skarbowy, uzasadnić fakt posiadania pieniędzy na kupno ziemi. Zauważyć jednak w tym miejscu należy iż pozwany zakupów ziemi po sporządzeniu umowy przedwstępnej z powódką nie dokonywał. Pozwany bowiem w dniu 8 czerwca 2009 roku zawarł z J. K. umowę przedwstępną której przedmiotem był zakup przez pozwanego nieruchomości za kwotę 500 000 zł z tym że pozwany w dniu zawarcia tej umowy zbywającemu przekazał tytułem zadatku kwotę 355 000 zł. Aktem notarialnym z dnia 16.06.2009 roku zawarta została warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej zawartej w dniu 8.06.2009 roku z tym tylko iż obok pozwanego kupującym był także J. N. i nabywali oni udziały w tej nieruchomości po 1/2.. W umowie tej potwierdzone zostało iż kupujący uiszcili już kwotę 355 000 zł a pozostała kwota zapłacona ma być najpóźniej w dniu zawarcia umowy o przeniesienie własności Wynika zatem z powyższego iż do 16 czerwca 2009 roku pozwany na zakup nieruchomości wydał 250 000zł. Następnie w dniu 21 lipca 2009 roku pozwany nabywa od S. S. nieruchomość położoną w L. za kwotę 1 220 000 zł która to kwota zapłacona została zbywającemu przed podpisaniem aktu notarialnego. Z zestawienia tego wynika iż tylko do 21 lipca 2009 roku pozwany nabył nieruchomości za blisko 1 500 000 zł. a już dnia następnego zawiera wraz z J. N. następną umowę przedwstępną w której wpłacają zadek w kwocie 50 000 zł Po tym okresie pozwany nie nabywa aż do sierpnia 2010 roku innych nieruchomości. Natomiast w

dniu 18.08.2009 roku warunkową umową sprzedaży zbywa 50/124 udziału w nieruchomości położonej w R. za kwotę 240 000 zł. która to kwota została pozwanemu zapłacona.

Z powyższego wynika zatem iż twierdzenie pozwanego o uzasadnieniu posiadania gotówki na potrzeby ewentualnej kontroli z urzędu skarbowego jest nieuzasadnione ponieważ w wypadku przeprowadzania takiej kontroli musiałby wykazywać posiadanie dużej gotówki w okresie pomiędzy 8 czerwca kiedy to wpłaca zadatek w kwocie 355000 zł a dniem 21 lipca 2009 roku kiedy kupuje nieruchomość w miejscowości L. Ponieważ następna transakcja następuje dopiero w miesiącu sierpniu 2010 roku na potrzeby ewentualnej kontroli Urzędu Skarbowego wykazywać mógłby dochód ze sprzedaży udziału w nieruchomości położonej w R..

W ocenie Sądu stwierdzić należy iż nawet gdyby przyjąć iż w umowie przedwstępnej zawartej z powódką kwota 650000 zł wpisana zostałaby w celu o którym wspomina pozwany to logicznym by pozostawało iż po otrzymaniu pieniędzy za zbycie nieruchomości w R. , gdy mógł wykazywać iż posiada większe środki finansowe dążyłby do tego aby powódka złożyła oświadczenie iż strony rozwiązują umowę przedwstępną co uwalniałoby go od ewentualnych roszczeń z jej ( powódki ) strony. Sam pozwany podaje bowiem iż działalność gospodarczą prowadzi od 1996 roku. W jej ramach posiadał hurtownie nabiału oraz dwa sklepy z których jeden w W. a drugi w P.. W składanych zeznaniach wskazał iż wielokrotnie dochodziło do sytuacji w których jego kontrahenci nie płacili za nabyty towar a wystawione faktury stanowiły dowód tego iż do opisanych w nich transakcji dochodziło. Trudno zatem przyjąć aby pozwany mógł zapomnieć o takiej drobnostce jak potwierdzenie przyjęcia 650 000 zł.

Z zeznań złożonych tak przez powódkę jak i jej syna wynika iż w dniu 10 sierpnia 2009 roku do jej domu przyjechał pozwany w celu sfinalizowania poczynionych już wcześniej ustaleń . Okoliczność tę potwierdza też pozwany. ( strony różnią się tylko porą dnia kiedy przyjechał pozwany nie ma to jednak większego dla sprawy znaczenia). Powódka miała w domu przygotowaną gotówkę w kwocie 500 000 zł. W banknotach o nominale 100 i 200 zł przy czym część z nich była nowa a część z nich to były banknoty używane. Pozwany wołał gotówkę ponieważ jak sam zresztą podał w zeznaniach nie umie posługiwać się przelewami bo się na tym nie zna i nie jest jak sam siebie określił” informatyczny ”Sprawami zresztą związanymi z przelewami zajmował się u niego w firmie pracownik a następnie jego żona. Pozwany miał przy sobie przygotowane już wcześniej druki umowy przedwstępnej którą należało jedynie wypełnić. Takimi drukami zresztą pozwany posługiwał się już wcześniej. W trakcie pobytu u powódki pozwany stwierdził iż chciałby otrzymać większy zadatek niż był wcześniej ustalony gdyż potrzebował gotówki. Powódka się na to zgodziła. Z zeznań tak powódki jak i pozwanego oraz świadka B. wynika wprost iż osobą która dążyła do nabyci nieruchomości Był syn powódki który uważał że na transakcji tej można będzie dużo zarobić . Sama powódka liczyła już wówczas zyski które będzie można osiągnąć i szacowała je na 5000000 zł licząc iż sprzeda nabyty grunt za minimum 50 zł za m2. Liczyła również zyski z ewentualnego wyrębu lasu. Te okoliczności powodowały to że z jednej strony chciała kupić tyle ziemi ile padło w propozycji pozwanego a z drugiej godziła się na uiszczenie większej kwoty zadatku z tym że nie posiadając w domu gotówki zobowiązała się przelać na rzecz pozwanego kwotę 150 000 zł co zresztą uczyniła następnego dnia .Z zeznań stron i świadka wynika iż to pozwany własnoręcznie wypełnił przywiezione druki sam również wpisał kwotę 650 000zł potwierdzając jej otrzymanie. Z zeznań powódki i świadka B. wynika iż pieniądze przeliczył pozwany zabrał je które schował do plastikowej torby .i odjechał Pozwany natomiast okoliczności przeliczania pieniędzy i ich otrzymania zaprzeczył.

W ocenie Sądu nie sposób dać wiary w tym zakresie pozwanemu. Gdyby bowiem pieniędzy nie otrzymał to nie wpisywałby potwierdzenia ich otrzymania . Ponadto z zeznań pozwanego wynika iż po dokonanych transakcjach zakupu nieruchomości potrzebował gotówki gdyż na ich kupno ściągnął pieniądze z prowadzonej działalności ( hurtownia ,sklepy) Oznacza to zatem iż był zainteresowany aby otrzymać jak najwięcej pieniędzy. Zauważyć przy tym należy iż kwota 500 000 zł jest ogromna jeżeli chodzi o jej wartość .Objętościowo zaś nie jest dużych rozmiarów i zmieściłaby się w reklamówce ( Banknot o nominale 200 zł ma wymiar 144na72 mm a banknot o nominale 100zł ma wymiary 138na69 ) bądź w kartoniku po butach. Pozwany również mija się z prawdą co do tego kiedy przelana mu została kwota 150000 zł. Twierdzi bowiem iż kwota ta została przelana mu przed podpisaniem umowy przedwstępnej

podczas gdy z potwierdzenia przelewu wynika iż przelew został wykonany już po podpisaniu tej umowy. Pozwany zresztą nawet nie próbował wyjaśnić kto i jaki cel miałyby w tym aby antydatować umowę przedwstępną.

Mając zatem powyższe na uwadze w ocenie sądu uznać należało iż pozwany otrzymał kwotę którą potwierdził w umowie przedwstępnej z dnia 10.08.2009 roku

W ocenie Sądu nie może być wątpliwości iż pozwany otrzymanej kwoty nie zwrócił. Jakkolwiek on oraz jego żona twierdzą iż kwotę 150 000 zł pozwany zwrócił to jednak w ocenie Sądu są to twierdzenia gołosłowne . W swoich zeznaniach zresztą powód sam do końca nie wie kiedy pieniądze w kwocie która została mu przelana zwrócił . Wskazuje tu bowiem z jednej strony rok 2012 po czym w zeznaniach stwierdza że ostatnią ratę oddaje w kwocie 30000 zł w 2013 roku. Z zeznań złożonych tak przez pozwanego jak i jego żonę wynika iż pozwany woził pieniądze powódce w ratach nie jednokrotnie z bieżących wpływów w hurtowni. Ani pozwany jednak ani jego żona nie potrafili powiedzieć dlaczego pieniędzy tych nie zwracano przelewem tym bardziej iż żona pozwanego robiła to dla potrzeb firmy jej męża . Pozwany też nie potrafił wskazać dlaczego zawożąc pieniądze powódce nie prosił o pokwitowanie tym bardziej iż sam podpisał potwierdzenie otrzymania pieniędzy od powódki. Nie przekonują też zeznania pozwanego który stwierdził iż o umowie z powódką zapomniał. Zauważyć należy iż pozwany obrotem nieruchomości zajmował się tak przed zawarciem umowy z powódką jak i po jej podpisaniu. Musiał więc mieć w pamięci transakcję zawartą z powódką , tym bardziej iż twierdził przecież że do niej ( powódki) jeździł oddawać pieniądze

Mając na uwadze powyższe w ocenie Sądu uznać należało iż pozwany otrzymał od powódki zadatek w kwocie 650 000 zł a skoro umowa przedwstępna została rozwiązana to pozwany powinien go zwrócić zgodnie z treścią art. 394 § 3 k.c., nieważ pozwany został wezwany do spełnienia

Modyfikując żądanie pozwu powódka wniosła o zasądzenie od kwoty roszczenia odsetek od dnia 12 sierpnia 2010 uzasadniając to faktem iż rozwiązanie umowy nastąpiło z dniem 10 sierpnia 2010. W tym zakresie w ocenie Sądu żądanie powódki uznać należało za niezasadne. Zgodnie bowiem z treścią art. 455. Jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Ponieważ pozwany został wezwany do spełnienia świadczenia pismem z dnia 5 grudnia 2013 termin do jego spełnienia winien biec od terminu wskazanego w doręczonym mu piśmie

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc

Przemysław Okowicki