

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w niniejszej sprawie dnia 30 grudnia 2013 r. B. D. wniosła o zasądzenie od R. J. kwoty 2 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Powództwo swe oparła na twierdzeniach, iż w dniu 30 grudnia 2003 r. pozwany obiecał jej sprzedać połowę działki o powierzchni 5 000 m² za 35 000 zł jako budowlanej, namówił ją, aby dała mu 2 000 zł zaliczki na poczet działki, wprowadzając ją w błąd, że to jest taka sama działka jak działka jego sąsiada, o których powódka wiedziała, że są budowlane. Powódka wskazała, iż około 2,5 roku temu dowiedziała się, że nie jest to działka budowlana, więc nie chciała jej kupić. Podniosła, iż pozwany nie podzielił tej działki.

W piśmie z 3 marca 2014 r. powódka sprecyzowała powództwo w ten sposób, iż wskazała, że odsetek ustawowych od dochodzonej należności głównej żąda od dnia 1 stycznia 2004 r.

W odpowiedzi na pozew zawartej w piśmie z 16 kwietnia 2014 r. R. J. wskazał, iż umowę kupna osobiście skomponowała i napisała powódka, a pozwany przystał na warunki tej umowy, jedynie wspólnie uzgodnili cenę. Nadto w piśmie tym pozwany wskazał, iż ubiega się o zwrot z tytułu poniesionych kosztów, na które naprowadziła B. D., z tytułu wypisu i wrysu z operatu ewidencji, kosztów podróży, ksero, koperty i przesyłki, łącznie opiewające na kwotę 246,75 zł.

Na rozprawie w dniu 13 sierpnia 2014 r. pełnomocnik ustanowiony dla pozwanego z urzędu wniósł o oddalenie powództwa w całości. Podniósł zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego w niniejszej sprawie na podstawie umowy przedwstępnej. Nadto wskazał, iż z pism, które powódka wysłała do Sądu, wynika, że to ona odstąpiła od umowy przedwstępnej, powołując się na fakt, że powzięła informacje, iż działka nie jest budowlana, a z treści umowy przedwstępnej nie wynika, że pozwany kiedykolwiek deklarował, że jest to działka budowlana. Ponadto wskazał, iż pozwany wielokrotnie wzywał powódkę do zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym te wezwania okazały się bezskuteczne.

Na rozprawie w dniu 13 sierpnia 2014 r. Przewodniczący wezwał pełnomocnika pozwanego do uzupełnienia braków formalnych pisma pozwanego z 16 kwietnia 2014 r. poprzez jednoznaczne sprecyzowanie jego treści w zakresie, który dotyczy żądania zwrotu z tytułu poniesionych kosztów, poprzez jednoznaczne wypowiedzenie się, czy żądanie to ma charakter powództwa wzajemnego, a jeżeli tak, jakiej konkretnie kwoty pozwany dochodzi w niniejszej sprawie od powódki i na jakiej konkretnie podstawie, w terminie tygodnia od dnia dzisiejszego pod rygorem zwrotu pisma. Zważywszy, iż braki te nie zostały uzupełnione, zarządzeniem z dnia 23 października 2014 r. Przewodniczący zwrócił pismo pozwanego z 16 kwietnia 2014 r. w zakresie, w którym zawierało pozew wzajemny o zapłatę skierowany przeciwko powódce B. D..

W piśmie z dnia 26 maja 2015 r. pełnomocnik ustanowiony dla powódki z urzędu podtrzymał dotychczasowe stanowisko procesowe powódki, jak również wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu z uwzględnieniem stawki VAT oświadczając jednocześnie, iż wynagrodzenie z tego tytułu nie zostało w żadnej części uiszczone.

Na rozprawie w dniu 9 września 2015 r. pełnomocnik powódki zmodyfikował powództwo w ten sposób, iż wskazał, że powódka domaga się w niniejszej sprawie od pozwanego zapłaty kwoty 2 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 30 grudnia 2003 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W 2003 r. powódka B. D. została poinformowana przez F. P. (1), byłego męża jej siostry ciotecznej, że pozwany R. J. ma do sprzedania działkę w M. znajdującą się w pobliżu działek budowlanych, które wówczas sprzedawał ich wspólny znajomy T.. F. P. (2) zapewnił powódkę, że pozwany ma działkę obok powyższych działek, również budowlaną

i sprzedaje taniej. Powódka chciała kupić działkę w M., gdyż zamierzała sprzedać mieszkanie w S. i wybudować dom bliżej członków swojej rodziny, którzy zamieszkiwali w tych okolicach. Ponieważ zarówno powódka, jak i jej brat są niepełnosprawni od urodzenia, zakładali, że rodzina im pomoże fizycznie. W celu zawarcia umowy z powódką R. J. przyjechał do S. w towarzystwie (...) i jeszcze jednej osoby.

Dowód:

przesłuchanie powódki k. 141v-142.

W dniu 30 grudnia 2003 r. w S. B. D. (jako kupujący) i R. J. (jako sprzedający) zawarli na piśmie umowę zatytułowaną „przedwstępna umowa kupna sprzedaży”, w której stwierdzili, iż przedmiotem umowy jest połowa działki o powierzchni orientacyjnej 0,50 arów i nr 755, KW (...), której właścicielem jest R. J.. Wskazali w niej, iż cenę ww. działki strony uzgodniły na kwotę 7 zł za m², zaś na poczet całkowitej ceny została wpłacona zaliczka w wysokości 2 000 zł. Zastrzeżono w umowie, iż jeżeli kupujący wycofa się z umowy kupna sprzedaży działki nr (...), traci zaliczkę w wysokości 2 000 zł. Ustalono, iż koszty notarialne zawartej umowy ponosi kupujący, całość należnej sumy za ww. działkę zostanie rozłożona na 3 równe raty po podpisaniu umowy notarialnej. W umowie jako miejsce zamieszkania kupującej podano: S. przy ul. (...). Umowę podpisali, prócz jej stron, także F. P. (1) i W. K., jako świadkowie.

Bezsporne a ponadto:

przedwstępna umowy sprzedaży z 30.12.2003 k. 14 i k. 24.

Kwotę 2 000 zł, o której mowa w powyższej umowie, B. D. przekazała w gotówce R. J. w dniu podpisania ww. umowy.

Bezsporne.

F. P. (1) opowiadał swojej żonie H. P. (kuzynce powódki), że uczestniczył w negocjacjach pomiędzy stronami dotyczącymi nabycia działki, jak również przy zawieraniu umowy przedwstępnej. Mówił, że powódka chciała kupić ziemię, aby wybudować dom w M..

Dowód:

zeznania świadka H. P. k. 179-179v.

Wskazana w powyższej umowie przedwstępnej działka nr (...) położona w Gminie M., obręb P. II, objęta księgą wieczystą KW nr (...), w 2004 r., stanowiła użytek rolny oznaczony symbolami RIVa i RIVb.

Dowód:

wypis z rejestru gruntów k. 169.

Po zawarciu umowy przedwstępnej i uzyskaniu od powódki zaliczki w kwocie 2 000 zł, którą pozwany zamierzał sponżytkować na załatwienie formalności dotyczących sprzedaży tej działki, R. J. wraz z żoną B. J. rozpoczęli gromadzić dokumenty potrzebne do sfinalizowania umowy.

Dowód:

zeznania świadka B. J. k. 178v-179,

przesłuchanie pozwanego k. 142-142v.

W dniu 14 stycznia 2004 r. R. J. pobrał z (...) Ośrodka (...) w G. wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej dotyczący działki nr (...), za które uiścił łącznie kwotę 151,85 zł.

Dowód:

faktury VAT k. 31-32,

wypis z rejestru gruntów k. 169,

wyrys z mapy ewidencyjnej k. 170.

W piśmie z dnia 7 lutego 2004 r. R. J. zwrócił się do B. D. z prośbą o pilny kontakt celem dalszego uzgodnienia sprzedaży działki nr (...), tj. uzgodnienia ceny, terminu podpisania umowy notarialnej, sporządzenia umowy przedwstępnej notarialnie. Oświadczył, iż chciałby do 5 marca 2004 r. zakończyć wszelkie formalności. Z kolejnymi ponagleniami do podjęcia czynności dotyczących sprzedaży ww. nieruchomości pozwany wystąpił do powódki w pismach z 11 marca 2004 r., 14 marca 2004 r., 9 kwietnia 2004 r., 8 czerwca 2004 r., 2 lipca 2004 r., 6 lipca 2004 r. W piśmie z 14 marca 2004 r. pozwany wskazał, iż jeżeli powódka do 21 marca 2004 r. nie zgłosi się celem dalszych negocjacji, wówczas będzie uważał, że ich umowa została zerwana. W piśmie z 8 czerwca 2004 r. pozwany ponownie wskazał, iż jeżeli powódka nie zgłosi się przez miesiąc począwszy od 20 czerwca 2004 r., uzna, że powódka zrywa umowę. Pisma te pozwany doręczył powódce na wskazany w umowie przedwstępnej adres w S. przy ul. (...).

Dowód:

pisma pozwanego do powódki wraz z potwierdzeniami nadania k. 34-47.

W 2004 r. powódka zamieszkiwała na w S. ul. (...) i do dziś ma tam mieszkanie.

Dowód:

przesłuchanie powódki k. 141v-142.

Latem 2004 r. powódka chciała zobaczyć tę nieruchomość, którą miała nabyć od pozwanego. Skontaktowała się wówczas z pracownikami Urzędu Gminy i dowiedziała się, że nieruchomość ta nie jest działką budowlaną, a ponadto że stoją na niej słupy wysokiego napięcia i działka pozwanego nie nadaje się do zabudowy.

Dowód:

przesłuchanie powódki k. 141v-142.

Gdy powódka zorientowała się, że nieruchomość, którą zamierzała kupić od pozwanego, nie jest działką budowlaną, udała się do pozwanego osobiście. Nigdy nie wysyłała do pozwanego żadnych pism. Kontaktowała się z nim telefonicznie. Udała się również na skargę do księdza. Spotkanie z pozwanym na jego działce miało miejsce latem 2004 r. Gdy nie przyniosło ono spodziewanego przez powódkę efektu, B. D. złożyła w prokuraturze zawiadomienie, że pozwany ją oszukał.

Dowód:

przesłuchanie powódki k. 141v-142.

R. J. i B. J. na skutek powyższego zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa złożonego przez powódkę byli przesłuchani przez policję. Postępowanie karne zostało umorzone.

Dowód:

zeznania świadka B. J. k. 178v-179.

Brat powódki P. D. nie był obecny przy zawieraniu umowy przedwstępnej, natomiast słyszał od powódki, iż powódkę wprowadził w błąd F. P. (1), który dał wiarę R. J., że sprzedaje działki podzielone na działki budowlane. Powódka informowała brata, że R. J. w towarzystwie (...) przyjechali do niej do domu i obaj zapewniali, że działki sprzedawane przez R. J. są budowlane.

Dowód:

zeznania świadka P. D. k. 156-159.

W drodze na spotkanie, które się odbyło u pozwanego po tym, gdy powódka dowiedziała się, że działka, jaką miała nabyć od pozwanego, nie jest działką budowlaną, towarzyszył B. D. jej brat P. D.. W samym spotkaniu nie uczestniczył, przywitał się jedynie z pozwanym i czekał w samochodzie.

Dowód:

zeznania świadka P. D. k. 156-159.

R. J. kilkakrotnie odwiedzał H. P., gdyż chciał nawiązać kontakt z powódką. H. P. podała mu numer telefonu do powódki.

Dowód:

zeznania świadka H. P. k. 179-179v,

przesłuchanie pozwanego k. 142-142v.

Gdy R. J. uzyskał numer telefonu do powódki, próbował się z nią skontaktować telefonicznie. Powódka umawiała się na spotkania i prosiła, żeby pozwany wyjechał po nią, jednakże powódka nie stawiała się na umówione spotkania.

Dowód:

zeznania świadka B. J. k. 178v-179,

przesłuchanie pozwanego k. 142-142v.

R. J. nie podzielił do tej pory działki, którą miała nabyć B. D., gdyż wraz z żoną uznali, że wobec rezygnacji powódki z zawarcia umowy, nie ma takiej potrzeby. Pozwany uznał, że przekaze nieruchomość któremuś z synów.

Dowód:

zeznania świadka B. J. k. 178v-179,

przesłuchanie pozwanego k. 142-142v.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo wywiedzione w niniejszej sprawie w ocenie Sądu okazało się nieuzasadnione.

Z treści pozwu wynikało, iż powódka dochodziła w niniejszej sprawie od pozwanego zwrotu kwoty 2 000 zł wypłaconej mu na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości tytułem bezpodstawnego wzbogacenia.

Podstawy prawnej powództwa należało poszukiwać zatem wśród przepisów zawartych w art. 405 k.c. i następnych.

Zgodnie z art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. W myśl art. 410 § 1 i 2 k.c. przepisy

dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego. Świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Bezspornym było, iż świadczenie, którego zwrotu powódka dochodziła w niniejszej sprawie, pozwany otrzymał w wykonaniu umowy zawartej przez strony dnia 30 grudnia 2003 r. Umowę tę strony zatytułowały jako „przedwstępna umowa kupna sprzedaży” i w istocie umowa ta odpowiadała warunkom umowy przedwstępnej przewidzianym w art. 398 k.c.

Według art. 389 § 1 k.c., w brzmieniu obowiązującym od 25 września 2003 r., a więc także w momencie zawarcia ww. umowy, za umowę przedwstępną należało uznawać taką, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy, a określa ona istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

W umowie zawartej przez strony dnia 30 grudnia 2003 r. określono jej przedmiot jako połowę działki skonkretyzowanej przez podanie jej powierzchni (orientacyjnie 0,50 arów), numeru działki ((...)) i numeru księgi wieczystej ((...)). Wskazano w niej również cenę ww. działki (7 zł za m²). Powyższe wyczerpywało istotne postanowienia przyrzeczonej umowy sprzedaży, o których mowa w art. 535 k.c. Dla jej ważności wystarczyła forma pisemna, natomiast forma aktu notarialnego byłaby niezbędna wyłącznie dla wywołania skutków prawnych przewidzianych w art. 390 § 2 k.c., a więc dla możliwości dochodzenia przez pozwanego zawarcia umowy przyrzeczonej przed Sądem.

Stosownie do art. 389 § 2 k.c. termin, w ciągu którego miała zostać zawarta umowa przyrzeczona, nie musiał być określony w umowie przedwstępnej. Jeżeli bowiem nie został w niej oznaczony, umowa przyrzeczona powinna być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Dopiero wówczas, gdyby w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można byłoby żądać jej zawarcia.

Pozwany przedstawił dowody złożenia powódce oświadczeń wyznaczających termin zawarcia umowy przyrzeczonej, za co należało uznać pisma wysłane do powódki w pierwszej połowie 2004 r. Sąd odnotował, iż już w pierwszym piśmie z dnia 7 lutego 2004 r. R. J. wyznaczył termin, w którym chciał sfinalizować podpisanie umowy przyrzeczonej (5 marca 2004 r.) W piśmie z 14 marca 2004 r. pozwany ponowił określenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej (wskazując, iż jeżeli powódka do 21 marca 2004 r. nie zgłosi się celem dalszych negocjacji, wówczas będzie uważał, że ich umowa została zerwana). Podobnie uczynił w piśmie z 8 czerwca 2004 r. przedłużając termin, po którym uzna, że powódka zrywa umowę, do miesiąca liczonego począwszy od 20 czerwca 2004 r.

Pozwany przedstawił dowody nadania tych pism pocztą, przesyłką poleconą na adres powódki określony wprost w umowie przedwstępnej. Powódka potwierdziła, iż pod tym adresem faktycznie zamieszkiwała w okresie, w którym pozwany wysłał powyższe pisma.

Stosownie do art. 45 ustawy z dnia 12 czerwca 2003 r. Prawo pocztowe (Dz.U. Nr 130, poz. 1188), obowiązującej w chwili nadania tych pism przez pozwanego, potwierdzenie nadania przesyłki rejestrowanej lub przekazu pocztowego wydane przez placówkę operatora publicznego ma moc dokumentu urzędowego (analogicznie uregulowanie zawiera art. 17 obecnie obowiązującej ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe - Dz.U. z 2012 r. poz. 1529).

W orzecznictwie wyrażono pogląd (por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 marca 2010 r., II CSK 454/09), iż dowód nadania przesyłki rejestrowanej stanowi uprawdopodobnienie doręczenia jej adresatowi, który może to domniemanie obalić wykazując, że nie miał możliwości zapoznania się z jej treścią. Powódka nie wykazała, aby w 2004 r., tj. w okresie, w którym pozwany wysłał do niej powyższe pisma, nie mogła ich odebrać pod ww. adresem. Wszelkie oświadczenia pozwanego zawarte w tych pismach należało zatem uznać za skutecznie złożone powódce, stosownie do art. 61 § 1 k.c., jako że zostały jej złożone w sposób, który umożliwił zapoznanie się z ich treścią.

Umowa, w której zastrzeżono obowiązek zapłaty przez powódkę kwoty 2 000 zł, była zatem ważna i rodziła określone w niej skutki prawne. W umowie wprost przewidziano skutek rezygnacji przez stronę kupującą z zawarcia umowy przyrzeczonej, wskazując w niej, iż kupujący utraci wówczas zaliczkę wpłaconą w wysokości 2 000 zł.

Zachowanie powódki w okresie po zawarciu umowy przedwstępnej świadczyło niewątpliwie o tym, iż zrezygnowała ona z zawarcia umowy przyrzeczonej. Wynikało to również z jej stanowiska wyrażonego w niniejszej sprawie, chociażby w samym pozwie, ale także w trakcie rozpraw, gdyż z zachowania powódki dobitnie świadczyły, że nie zamierza ona zawrzeć umowy przyrzeczonej. Przypomnieć przy tym należy, iż termin na zawarcie takiej umowy, ostatecznie wyznaczony przez pozwanego w piśmie z 8 czerwca 2004 r., upłynął jeszcze w 2004 r.

Zdaniem Sądu powódka znalazła się zatem w sytuacji przewidzianej w umowie przedwstępnej tj. zrezygnowała z zawarcia umowy przyrzeczonej. Z tym zdarzeniem umowa przedwstępna powiązała skutek w postaci utraty przez powódkę kwoty 2 000 zł zapłaconej pozwanemu tytułem zaliczki.

Taka, jak opisana wyżej, konstrukcja postanowienia umownego dotyczącego zapłaty na rzecz sprzedającego przez kupującą kwoty 2 000 zł, zbliża ją, bardziej niż do zwykłej postaci zaliczki, do konstrukcji zadatku przewidzianego w art. 394 § 1 - 3 k.c.

W myśl tych przepisów 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. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi. W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Strony umowy przedwstępnej nie użyły w niej wprost terminu „zadatek”, jednakże uzgodniły w sposób jednoznaczny skutek rezygnacji przez kupującą z zawarcia umowy przyrzeczonej, a więc de facto niewykonania umowy przedwstępnej, w postaci utraty przez kupującą powyższej sumy pieniężnej. Takie uzgodnienie umowne było zdaniem Sądu w pełni dopuszczalne w świetle art. 353¹ k.c. i pozostawało pod ochroną, jaką zapewnia art. 353 k.c.

Sąd nie dostrzegł zatem podstaw, by uznać świadczenie otrzymane przez pozwanego w kwocie 2 000 zł jako nienależne. Nie zaistniała sytuacja, w której powódka w ogóle nie była zobowiązana względem pozwanego do spełnienia tegoż świadczenia (zobowiązanie wprost wynikało z umowy przedwstępnej), nie odpadła również podstawa świadczenia (podstawą świadczenia była bowiem umowa przedwstępna, której ważności ani skuteczności prawnej powódka nie podważyła). Nie sposób również uznać, iż niezawarcie umowy przyrzeczonej należy potraktować za stan przewidziany w art. 410 § 2 k.c. zakładający nieosiągnięcie zamierzonego celu świadczenia. Z jednej bowiem strony kwota 2 000 zł miała posłużyć częściowemu pokryciu ceny sprzedaży nieruchomości (co ostatecznie nie nastąpiło), jednakże również stanowiło świadczenie należne sprzedającemu w razie rezygnacji przez kupującą z zawarcia umowy przyrzeczonej (ten cel świadczenia w ocenie Sądu nastąpił).

Zwrócić należy uwagę, iż pozwanemu, stosownie do art. 390 § 1 k.c., przysługiwałoby względem powódki, w związku z uchyleniem się przez nią od zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenie odszkodowawcze rekompensujące szkody, które pozwany poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej. W umowie przedwstępnej strony mogły zastrzec na rzecz pozwanego, jako sprzedającego, świadczenie rekompensujące mu stratę z tego tytułu. Mogły to uczynić również przyznając pozwanemu konkretną kwotę pieniężną. Nie sposób uznać, że nie mogły tego uczynić przewidując możliwość zatrzymania przez pozwanego zapłaconej przez powódkę zaliczki w kwocie 2 000 zł w przypadku rezygnacji przez nią z zawarcia umowy przyrzeczonej.

Takie zastrzeżenie zbliżałoby konstrukcję dotyczącą powyższego świadczenia do kary umownej przewidzianej w art. 483 i 484 k.c. Kara umowna byłaby należna uprawnionemu w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Przywołanie przez Sąd powyższych przepisów nie oznacza, iż Sąd dopatrył się kary umownej w postanowieniu dotyczącym zapłaty kwoty 2 000 zł, miało natomiast na celu jedynie uzasadnić pogląd, iż taka właśnie konstrukcja prawna dotycząca świadczenia przysługującego pozwanemu w przypadku rezygnacji przez powódkę z zawarcia umowy przyrzeczonej w kwocie 2 000 zł, nie sprzeciwiała się ani właściwości (naturze) stosunku zobowiązaniowego ani również ustawie ani zasadom współżycia społecznego, w świetle art. 353¹ k.c. mogła zostać skutecznie umówiona pomiędzy stronami.

Dominująca część argumentacji, na której powódka opierała swoje żądanie, dotyczyła błędu towarzyszącemu jej przy zawarciu umowy przedwstępnej, iż działka objęta umową jest działką budowlaną.

Powódka utrzymywała, iż błąd ten wywołał sam pozwany, gdyż zapewnił ją, że sprzedaje działki budowlane. Na potwierdzenie tego powódka nie dostarczyła jednakże wystarczających dowodów. Jedynym takim dowodem, który mógłby potwierdzić stanowisko powódki, były zeznania jej brata P. D.. Ich moc dowodowa była jednakże niewielka, bowiem świadek – jak sam stwierdził – nie był obecny przy negocjacjach towarzyszących zawarciu umowy przedwstępnej a jedynie usłyszał o nich później od powódki.

Sąd na rozprawie w dniu 26 lutego 2016 r. pominął ostatecznie dowód z przesłuchania wskazanego przez powódkę świadka W. K., albowiem pomimo upływu zakreślonego na to terminu nie został wskazany jego adres, pod którym Sąd mógłby doręczyć mu wezwanie na rozprawę. Sąd również pominął wówczas wnioski dowodowe zgłoszone przez pełnomocnika powódki przed zamknięciem rozprawy, a mianowicie ponowny wniosek o zwrócenie się do Posterunku Policji w M. o udzielenie informacji o postępowaniu karnym, które toczyło się z zawiadomienia B. D., dotyczącym przestępstwa popełnionego przez R. J. i o zwrócenie się o akta tej sprawy, a także o przesłuchanie w charakterze świadka księdza, który był proboszczem w M. w latach 2004-2005. Wnioski te zostały złożone niewątpliwie po upływie terminów zakreślonych wcześniej przez Sad powódce na naprowadzenie wniosków dowodowych. Uwzględnienie tych wniosków wymagałoby odroczenia rozprawy, a zatem prowadziłoby do zwłoki w postępowaniu. Powódka nie uprawdopodobniła również, że niezgłoszenie tych wniosków w pozwie lub dalszym piśmie przygotowawczym, którego złożenie Sąd umożliwił powódce w postanowieniu z 16 kwietnia 2015 r., nastąpiło bez winy powódki. W sprawie nie wystąpiły także żadne inne wyjątkowe okoliczności, które przemawiałyby za zasadnością odroczenia rozprawy w dniu 26 lutego 2016 r. i przeprowadzeniu dowodów zawnioskowanych w tym dniu przez powódkę.

Dodatkowo należy wskazać, iż Sąd uznał, że pozostałe przeprowadzone w sprawie dowody, wystarczyły, by uznać, że powódka, zawierając umowę przedwstępną z pozwanym, pozostawała w błędzie, który dawał jej podstawę do uchylenia się jej od skutków prawnych tej umowy przedwstępnej. Przeprowadzenie na tę okoliczność dodatkowych dowodów wydawało się zatem zbędne.

Sąd zauważył, iż w treści umowy przedwstępnej, którą strony zawarły w dniu 30 grudnia 2003r., nie wskazano co prawda, czy nieruchomości, która miała być przedmiotem umowy sprzedaży, jest działką budowlaną czy rolną. Sąd uznał jednakże, że dowody przeprowadzone w niniejszej sprawie wystarczyły by uznać, że powódka zawierając powyższą umowę pozostawała w błędnym przekonaniu, iż nabędzie działkę budowlaną, faktycznie zaś umowa dotyczyła działki rolnej.

Fakt ten wprost wynikał z przesłuchania powódki, jak również zeznań jej brata P. D., który potwierdził, iż powódka chciała się wybudować w M.. Okoliczność ta znalazła swoje potwierdzenie również w treści zeznań świadka H. P., która także wskazała, iż według informacji o przekazanej jej przez byłego męża F. P. (1) (a więc osobę, która towarzyszyła stronom przy zawieraniu umowy) powódka chciała kupić ziemię, aby wybudować dom w M.. H. P., która – jak sama podała – pozostawała w konflikcie z powódką, nie miała żadnego interesu, aby zeznawać na korzyść B. D., jej zeznania były zatem tym bardziej wiarygodne. Zważywszy na to Sąd uznał za niewiarygodne te zeznania świadka

B. J. (i korespondujące z nimi przesłuchanie pozwanego), według których powódka zamierzała hodować konie na wspomnianej nieruchomości.

Bezspornym było, iż przedmiotowa nieruchomość w chwili zawarcia umowy przedwstępnej stanowiła (według przedłożonego przez pozwanego wypisu z rejestru gruntów) działkę rolną. Wątpliwe jest, by powódka, chcąc budować dom w M., zamierzała nabyć działkę rolną. Kierując się tym Sąd dał wiarę powódce, iż zawierając umowę przedwstępną pozostawała w błędzie w tym zakresie.

Ustalenie tego, czy błąd, w którym tkwiła powódka zawierając umowę przedwstępną, iż działka objęta tą umową jest działką budowlaną a nie rolną, został wywołany podstępnie przez pozwanego czy inną osobę, o której podstępnie pozwany wiedział, nie determinowało rozstrzygnięcia sprawy.

Zgodnie bowiem z art. 86 § 1 i 2 k.c. stwierdzenie, iż błąd wywołała druga strona podstępnie, albo przez osobę trzecią, o czym strona umowy wiedziała i nie zawiadomiła o nim drugiej strony, modyfikowałyby jedynie te przesłanki przewidziane w art. 84 § 1 i 2 k.c. w zakresie zezwalającym na uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej.

Stosownie do art. 84 § 1 i 2 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej, a ponadto 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).

Zdaniem Sądu błąd, w którym tkwiła powódka, dotyczył treści dokonanej przez nią czynności prawnej, był istotny, gdyż wskazane powyżej okoliczności uzasadniły przypuszczenie, że gdyby powódka nie działała pod wpływem błędu, nie zawarłaby umowy przedwstępnej. Sąd uznał również, iż pozwany, o ile nawet nie wiedział o tym błędzie powódki, mógł z łatwością błąd zauważyć. Pozwany wiedział, jakiego rodzaju nieruchomość ma do sprzedania powódce. Według świadka H. P. jej mąż F. P. (1) wiedział natomiast, w jakim celu powódka chce nabyć tę nieruchomość. O ile nawet pozwany nie uzyskał od F. P. (1) informacji na ten temat, przy zawarciu umowy przedwstępnej, przy czym był obecny F. P. (1), mógł niewątpliwie dowiedzieć się od niego, iż powódka chce nabyć działkę, na której będzie mogła wybudować dom.

Wobec stwierdzenia powyższych przesłanek błędu powódki w rozumieniu art. 84 § 1 i 2 k.c. zbędne było ustalenie, czy błąd ten został wywołany podstępnie, bowiem stwierdzenie dodatkowych przesłanek przewidzianych w art. 86 § 1 i 2 k.c. nie wpłynęłoby na sytuację prawną powódki w niniejszym procesie.

Pomimo ustalenia, że doszło po stronie powódki do błędu umożliwiającego jej podważenie skuteczności umowy przedwstępnej zawartej z pozwanym, Sąd uznał, że powódka nie uchyliła się w terminie od skutków prawnych wadliwego oświadczenia woli w sposób, który był wymagany przez obowiązujące w tym zakresie uregulowania prawne.

Zwrócić należy uwagę, iż według art. 88 § 1 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie.

Z przesłuchania powódki wprost wynikało, że przed wszczęciem procesu nigdy nie złożyła pozwanemu pisemnego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych umowy przedwstępnej zawartej przez nich dnia 30 grudnia 2003 r. Powódka zeznała bowiem, iż nie wysyłała do pozwanego żadnych pism.

Wskazać trzeba, iż przepis art. 88 § 1 k.c. nie przewiduje szczególnych skutków niezachowania formy pisemnej oświadczenia strony powołującej się na błąd, zaś według art. 74 § 1 k.c. zastrzeżenie formy pisemnej bez ryguru

nieważności, czy też dla wywołania określonych skutków czynności prawnej, ma ten skutek, że w razie niezachowania zastrzeżonej formy nie jest w sporze dopuszczalny dowód ze świadków ani dowód z przesłuchania stron na fakt dokonania czynności.

W myśl art. 74 § 1 k.c. mimo niezachowania formy pisemnej przewidzianej dla celów dowodowych, dowód ze świadków lub dowód z przesłuchania stron jest dopuszczalny wyłącznie wówczas, jeżeli obie strony wyrażą na to zgodę, jeżeli żąda tego konsument w sporze z przedsiębiorcą albo jeżeli fakt dokonania czynności prawnej będzie uprawdopodobniony za pomocą pisma.

W niniejszej sprawie nie nastąpił przypadek, by pozwany wyraził zgodę na przeprowadzenie dowodu ze świadków lub z przesłuchania stron na okoliczność, iż powódka złożyła mu ustne oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych zawartej pod wpływem błędu umowy przedwstępnej. Proces nie toczył się również pomiędzy przedsiębiorcą i konsumentem. Powódka nie przedłożyła również żadnego pisma, które uprawdopodobniłoby fakt złożenia ustnie pozwanemu takiego oświadczenia.

W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się, iż forma pisemna jest zachowana także wtedy, gdy rozważane oświadczenie zostanie zawarte w pozwie lub w innym piśmie procesowym, skierowanym do właściwego adresata (por. komentarz do art. 88 k.c. red. Gniewek 2016, wyd. 7, także postanowienie SN z 15.11.1996 r., II CKN 10/96, OSN 1997, Nr 4, poz. 40). W realiach sprawy za oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych obciążonej błędem powódki umowy przedwstępnej należałoby zatem poczytać pozew złożony do Sądu dnia 30 grudnia 2013 r. Jego odpis został doręczony pozwanemu w dniu 15 kwietnia 2014 r. i co najwyżej dopiero z tą datą można byłoby przyjąć spełnienie przez powódkę wymogu przewidzianego w art. 88 § 1 k.c.

Złożenie przez powódkę pozwanemu w powyższy sposób oświadczenia wymaganego przez art. 88 § 1 k.c. nastąpiło jednakże po upływie terminu wynikającego z art. 88 § 2 k.c. Zgodnie z tym ostatnim przepisem uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia woli wygasa: w razie błędu – z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby – z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał. Według przesłuchania powódki (z czym korespondowały również zeznania P. D.) B. D. błąd swój wykryła jeszcze przed latem 2004 r., bowiem wówczas ujawniła, że nieruchomość wskazana w umowie przedwstępnej nie jest działką budowlaną.

Skoro powódka przed latem 2004 r. wykryła swój błąd, powinna najpóźniej latem 2005 r. złożyć pozwanemu pisemne oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych wadliwe złożonego mu oświadczenia woli zawartego w umowie przedwstępnej. Powyższe niewątpliwie w tym czasie nie nastąpiło. Złożenie zaś oświadczenia w tym przedmiocie w pozwie, który wpłynął w niniejszej sprawie, było spóźnione.

W doktrynie wskazuje się, iż dążąc do zabezpieczenia pewności obrotu, ustawodawca ograniczył prawo działającego pod wpływem błędu lub groźby do uchylenia się od skutków tak złożonego oświadczenia woli jednorocznym terminem zawitym, liczonym od dnia wykrycia błędu lub od dnia ustania stanu obawy. Ciężar udowodnienia zachowania terminu spoczywa na uchylającym się (art. 6 kc). W pierwszym przypadku chodzić będzie o wykazanie, że błąd został zauważony w konkretnym dniu, w drugim zaś należy wskazać zaistnienie na tyle doniosłych okoliczności, które przekonają oponenta (a w razie sporu – także sąd), że stan obawy ustał dopiero w momencie stwierdzenia tych okoliczności (np. śmierć grożącego, zrealizowanie przez grożącego negatywnych skutków, których użycie zapowiadał, itp.). Konsekwencje uchybienia terminu. Bezskuteczny upływ zakreślonego terminu konwaliduje wadliwą czynność prawną, jako że podmiotowe prawo kształtujące uprawnionego z tą chwilą wygasa. Z czynności ważnej, choć wzruszalnej, stanie się ona więc czynnością definitywnie już niewzruszalną. Skutek ten może być przypadkowy lub świadomie założony przez zainteresowanego, który nie zamierzał skorzystać z prawa przyznanego w art. 88 KC. (por. komentarz do art. 88 k.c. red. Gniewek 2016, wyd. 7).

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, iż pomimo błędu powódki przy zawarciu umowy przedwstępnej nie doprowadziła ona do wzruszenia skuteczności tej umowy w sposób przewidziany w art. 88 § 1 i 2 k.c., stąd też umowa przedwstępna do chwili obecnej pozostała skuteczna, a pozwany zachował prawo do zatrzymania kwoty 2 000 zł

zapłaconej mu przez powódkę na podstawie tej umowy. Powództwo o jej zwrot wywiedzione w niniejszej sprawie okazało się nieuzasadnione.

Kierując się ogółem powyższych okoliczności Sąd w punkcie I sentencji wyroku oddalił powództwo w całości.

Taka ocena, jak zaprezentowana powyżej, uczyniła zbędnym odnoszenie się przez Sąd do podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia, bowiem byłoby to konieczne jedynie wówczas, gdyby powódce względem pozwanego przysługiwało uprzednio roszczenie o zwrot ww. kwoty. Tylko zatem lakonicznie Sąd pragnie zauważyć, iż zarzut przedawnienia nie mógłby okazać się uzasadniony. Gdyby powódce przysługiwało roszczenie dochodzone w sprawie, termin jego przedawnienia winien być liczony jako dziesięć lat, stosownie do art. 118 k.c. Brak było podstaw, aby obliczyć termin przedawnienia według regulacji zawartej w art. 390 § 3 k.c., zgodnie z którą roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. W doktrynie i orzecznictwie ugruntował się pogląd, iż przepis art. 390 § 3 k.c. dotyczy „roszczeń z umowy przedwstępnej” czyli wszystkich roszczeń, które odnoszą się do obowiązków nałożonych na strony w umowie przedwstępnej lub też powstały wskutek niewykonania czy nienależytego wykonania tych obowiązków, zarówno odszkodowawczych, jak i wynikających z zastrzeżenia zadatku czy kary umownej. Nie podlega temu terminowi roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia w postaci kwoty zapłaconej przy zawarciu umowy przedwstępnej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która następnie nie została zawarta, ani nawet do żądania zwrotu podwójnego zadatku, wręczonego przy zawarciu umowy przedwstępnej (por. komentarz do art. 390 k.c. red. Gniewek 2016, wyd. 7, także uchwała SN z 8.3.2007 r., III CZP 3/07, OSN 2008, Nr 2, poz. 15, wyrok SN z 04.12.1973 r., III CRN 281/73, OSNCP 1974 nr 11, poz. 194, MoP 2000 nr 11). Gdyby przyjąć za początek terminu przedawnienia roszczenia powódki dzień zawarcia umowy przedwstępnej (30 grudnia 2003 r.), okres dziesięciu lat nie upłynął przed dniem złożenia pozwu w niniejszej sprawie, co nastąpiło 30 grudnia 2013 r., a przerwałoby to – stosownie do art. 123 § 1 pkt 1) k.c. – bieg terminu przedawnienia.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II sentencji wyroku Sąd wydał na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. - Prawo o adwokaturze (Dz. U. z 2009 r. Nr 146, poz. 1188, z późn. zm.) oraz § 6 pkt 5 w zw. z § 2 ust. 2 i 3 ww. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Sąd uznał, iż nakład pracy profesjonalnego pełnomocnika w związku z reprezentowaniem powódki w niniejszej sprawie z urzędu był znaczny, pełnomocnik był bowiem obecny na szeregu posiedzeniach sądowych, w tym w jego zastępstwie brał udział substytut w czynnościach przeprowadzonych poza siedzibą Sądu w związku z przesłuchaniem świadka P. D.. Zasadne było zatem podwyższenie wynagrodzenia tego pełnomocnika ponad stawkę minimalną określoną w § 6 pkt 5 ww. rozporządzenia. Sąd uwzględnił częściowo wniosek pełnomocnika powódki złożony tuż przed zamknięciem rozprawy i przyznał te koszty w wysokości półtorakrotności stawki minimalnej (a więc maksymalnej przewidzianej w § 19 ww. rozporządzenia) i powiększył je w myśl § 2 ust. 3 ww. rozporządzenia je o stawkę podatku VAT.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III Sąd wydał na podstawie art. 83 ust. 1 i 3 w zw. z art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych tj. z dnia 27 maja 2014 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 1025) uznając, iż okoliczności sprawy przemawiają za odstąpieniem od obciążania powódki wydatkami, które w niniejszej sprawie pokrył Skarb Państwa, a mianowicie kosztami dowozu pracowników Sądu na miejsce przesłuchania świadka P. D., które, z uwagi na niepełnosprawność świadka, musiały się odbyć poza budynkiem Sądu.

Zważywszy, iż powódka przegrała proces, stroną która byłaby uprawniona do otrzymania zwrotu kosztów procesu był – z mocy art. 98 § 1 k.p.c. – pozwany. Jedyne koszty procesu, które podlegałyby zasądzeniu na jego rzecz, stosownie do art. 122 § 1 k.p.c. i § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. z dnia 25 lutego 2013 r. Dz.U. z 2013 r. poz. 461), to koszty zastępstwa prawnego udzielonego mu przez pełnomocnika z urzędu. Pełnomocnik pozwanego nie złożył wniosku o zasądzenie kosztów procesu od powódki, niezbędnego dla wydania przez Sąd takiego rozstrzygnięcia w świetle art. 109 § 1 k.p.c., ani również oświadczenia, że koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu nie zostały zapłacone w całości lub w

części, wymaganego przez § 20 ww. rozporządzenia. Z tego względu Sąd nie zamieścił w wyroku rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu.

SSR Szymon Pilitowski

Sygn. akt I C 10/14

(...):

1. (...),

2. (...).

G., dnia 14 marca 2016 r.

SSR Szymon Pilitowski