Sygn. akt: I C 825/19 upr.

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2019r.

Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Tomasz Cichocki
Protokolant:	sekretarz sądowy Żaneta Kowalska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 listopada 2019 r. w K.

sprawy z powództwa J. B.

przeciwko B. Z.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej B. Z. na rzecz powoda J. B. kwotę 10 000,00 (dziesięć tysięcy) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wysokości 7% w stosunku rocznym za okres od 26.10.2018r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2 117,00 (dwa tysiące sto siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 825/19

UZASADNIENIE

Powód J. B. wniósł o zasądzenie od pozwanej B. R. kwoty 10 000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 16.05.2018r. do dnia zapłaty oraz obciążenie pozwanej kosztami procesu. Podniósł, że w dniu 06.05.2014r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży mieszkania. Termin zawarcia umowy został ustalony na 15.01.2017r., na poczet ceny powód wpłacił kwotę 70.000,00 zł, z czego 60 000 przed zawarciem umowy przedwstępnej a 10.000,00 zł w dniu podpisania umowy. Na wypadek nie zawarcia umowy ostatecznej pozwana zobowiązała się do zwrotu otrzymanej zaliczki w terminie do 15.05.2018r. Do podpisania umowy sprzedaży ostatecznie nie doszło i powód wezwał pozwaną do zwrotu zaliczki w kwocie 10.000,00 zł. Pozwana nie zareagowała na wezwanie.

Nakazem zapłaty z dnia 08.03.2019r. Sąd uwzględnił powództwo w całości.

Pozwana B. Z. (poprzednio R.) wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym wniosła o oddalenie powództwa. Zgłosiła zarzut potrącenia pełnej kwoty roszczenia powoda. Podniosła, że powód od 2012r. był wyłącznym posiadaczem nieruchomości pozwanej, którą ona wraz z dzieckiem musiała opuścić z powodu skandalicznego zachowania powoda. Powód nakłonił pozwaną do zawarcia niekorzystnej umowy przedwstępnej, której tak naprawdę nigdy nie chciała zawrzeć. Podniosła, że powód, zgodnie z art. 225 k.c. jako posiadacz w złej wierze jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę chyba, że pogorszenie lub utrata

nastąpiły bez jego winy, ponadto obowiązany jest zwrócić pobrane pożytki których nie zużył i wartość tych które zużył. Podniosła, że powód w czasie posiadania lokalu uzyskiwał z niego stałe miesięczne dochody z tytułu jego wynajmu w kwocie 400 zł miesięcznie. Ponadto stan lokalu w tym czasie uległ znacznemu pogorszeniu a jego naprawa w ocenie powódki wymaga nakładów w zakresie około co najmniej 10 0000,00 zł. Roszczenia pozwanej wobec powoda kształtują się na kwotę 14.800,00 zł. Stąd roszczenie powoda po przedstawieniu do potrącenia roszczeń pozwanej należy uznać za całkowicie umorzone na podstawie art. 498§2 k.c. i podlegające oddaleniu. Podniosła ponadto sprzeczność roszczenia powoda z zasadami współżycia społecznego.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód J. B. i pozwana B. R. (obecnie Z.) pozostawali ze sobą w związku konkubenckim, z którego mają wspólną córkę.

(bezsporne)

Mieszkanie przy ul. (...) w K. było pierwotnie lokalem komunalnym, w którym zamieszkiwali rodzice pozwanej. Po śmierci matki pozwanej do mieszkania wprowadziła się pozwana wraz z powodem. Po pewnym czasie wyprowadził się z niego ojciec pozwanej, a następnie brat i siostra pozwanej i strony zamieszkały w nim same.

(d.: bezsporne, zeznania świadka A. R. – k. 58, zeznania stron)

W dniu 01.12.2011r. została zawarta z gminą umowa ustanowienia odrębnej własności tego lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży pozwanej B. R..

(bezsporne, akta księgi wieczystej)

Po zakupie powód przeprowadził remont mieszkania.

(bezsporne)

Wyrokiem z dnia 26.03.2013r. w sprawie (...) Sądu Rejonowego w K. powód został prawomocnie skazany za czyn z art. 207§1 k.k. w zb. z art. 157§1 k.k. i 157§3 k.k. w zw. z art. 11§2 k.k. popełniony na szkodę pozwanej w okresie od sierpnia 2012r. do 17 grudnia 2012r. i w dniu 1 września 2012r.

(d.: wyrok w sprawie (...) Sądu Rejonowego w K. – k. 71 (...))

Pozwana wyprowadziła się z lokalu przy ul. (...), a następnie wraz z córką wyjechała do P., gdzie mieszka do chwili obecnej. Powód pozostał w mieszkaniu.

(bezsporne)

W dniu 06.05.2014r. strony przed notariuszem R. K. w K. zawarły przedwstępną umowę sprzedaży lokalu przy ul. (...). Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 130.000,00 zł. Strony uzgodniły, iż przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie najpóźniej do dnia 15.01.2017r. Złożyły także oświadczenie, iż do dnia zawarcia umowy powód na poczet ceny zapłacił tytułem zaliczki kwotę 60 000,00 zł oraz kwotę 10.000,00 zł w dniu zawarcia umowy przedwstępnej. Reszta ceny sprzedaży miała zostać zapłacona przez powoda do dnia 15.05.2016r. w formie zaliczek bez oprocentowania w ratach, których wysokość oraz terminy płatności miały być uzgadniane na bieżąco miedzy stronami. Strony ustaliły także, że w wypadku nie zapłacenia przez powoda reszty ceny do 15.05.2016r., rezygnują z zawarcia umowy przyrzeczonej a pozwana zwróci powodowi wszystkie otrzymane od niego kwoty w terminie do 15.05.2018r. Strony uzgodniły także, że od dnia zawarcia umowy przedwstępnej do dnia zawarcia umowy sprzedaży powód będzie korzystał z lokalu na zasadach użyczenia ponosząc wszelkie koszty jego utrzymania.

(d.: akt notarialny rep. A Nr (...) – k. 7 – 9)

Kwota 10.000,00 zł została przez powoda przekazana pozwanej w kancelarii notarialnej w obecności pracowników sekretariatu.

(bezsporne)

W dniu 13.05.2014r. strony sprostowały oświadczenia zawarte w umowie z 06.05.2014r. w ten sposób, że w przypadku nie zapłacenia przez powoda reszty ceny w uzgodnionym terminie i rezygnacji z zawarcia umowy sprzedaży, pozwana zwróci powodowi bez oprocentowania wszystkie otrzymane od niego kwoty zaliczek za wyjątkiem kwoty 60.000,00 zł. w terminie do 15.05.2018r.

(d.: akt notarialny rep. A Nr (...) – k. 10)

W dniu 31.05.2016r. powód został skazany prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w O. w sprawie (...) za czyny z art. 55 ust. 1 i 3 Ustawy o przeciwdziałaniu narkomanii w zw. z art. 12 k.k. i art. 64§1 k.k., m.in. na łączną karę 4 lat pozbawienia wolności, którą wprowadzono do wykonania. Na poczet kary został zaliczony okres tymczasowego aresztowania od dnia 02.04.2015r.

(d.: bezsporne, wyrok SO w Olsztynie – k. 100-104 akt (...))

Po osadzeniu w zakładzie karnym, powód za pośrednictwem swojej siostry K. G. (1) skontaktował się z pozwaną, chcąc uzyskać jej zgodę na wynajęcie mieszkania. Nie miał bowiem środków na pokrycie kosztów jego utrzymania. Pozwana wyraziła zgodę. W związku z tym K. G. (1), z upoważnienia powoda, zawarła w dniu 01.08.2015r. umowę najmu z K. Z., która zamieszkała w mieszkaniu z czwórką dzieci. Przy zawarciu umowy K. G. (1) pobrała kwotę 1500,00 zł tytułem kaucji. Czynsz najmu został ustalony na kwotę 400,00 zł ponad koszty utrzymania mieszkania. Czynsz pobierany był przez K. G. (1), która pokrywała opłaty związane z mieszkaniem a kwotę 400,00 zł przekazywała przelewem bankowym na konto pozwanej tytułem alimentów należnych od powoda na córkę stron. Umowa najmu została zawarta na czas określony do dnia 01.05.2016r.

(d.: zeznania K. G. – k. 57-58, umowa najmu – k. 66, zeznania K. Z. – k. 89v-90v)

Powód nie zapłacił pozwanej reszty ceny w uzgodnionym terminie i z uwagi na brak środków zrezygnował z zakupu lokalu o czym poinformował pozwaną. Najemczyni K. Z. została również poinformowania o konieczności opuszczenia mieszkania.

(d.: zeznania K. G. – k. 57-58, umowa najmu – k. 66, zeznania K. Z. – k. 89v-90v)

W maju 2016r. pozwana przyjechała do K.. K. G. (1) przekazała jej klucze do mieszkania oraz kaucję uiszczoną przez K. Z.. Wspólnie odwiedziły także lokal mieszkalny i na prośbę K. Z. pozwana zgodziła się na jej dalsze zamieszkiwanie na dotychczasowych warunkach. Pozwana przekazała także K. Z. numer swojego rachunku, na który od tej pory K. Z. wpłaca czynsz za mieszkanie.

(d.: zeznania K. G. – k. 57-58, zeznania K. Z. – k. 89v-90v)

Sporny lokal znajduje się w przedwojennym budynku, który nie jest ocieplony od zewnątrz. Wyposażony jest w wentylację grawitacyjną. W związku z zaciekaniem z dachu budynku w lokalu były problemy z wilgocią. Aktualnie mieszkanie jest zawilgocone, w niektórych miejscach pojawił się grzyb, uszkodzeniu z powodu wilgoci doznały panele. Okno w kuchni jest zamknięte i zdjęta jest z niego klamka.

(d.: zeznania K. G. – k. 57-58, zeznania K. Z. – k. 89v-90v, zeznania A. R. – k. 58-59)

Pozwana nie zwróciła powodowi kwoty 10.000,00 zł. Po upływie uzgodnionego terminu zwrotu (15.05.2018r.), powód pismem z dnia 11.10.2018r. wezwał pozwaną do zwrotu kwoty 10.000,00 zł, zakreślając jej nowy termin do 25.10.2018r. Po jego bezskutecznym upływie wystąpił z pozwem.

(d.: bezsporne, pismo powoda – k. 11)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

Bezsporne jest, że strony łączyła umowa przedwstępna, określająca termin zawarcia umowy przyrzeczonej oraz że umowa przedwstępna nie została wykonana, bowiem nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Było także poza sporem pomiędzy stronami, że świadczenie powoda w postaci zaliczki na poczet ceny nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu na wypadek nie zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa ta została zawarta przez strony pod warunkiem rozwiązującym, albowiem w razie nie uiszczenia reszty uzgodnionej ceny w terminie 15.05.2016r., strony rezygnowały z zawarcia umowy przyrzeczonej, a pozwana zobowiązywała się do zwrotu otrzymanej zaliczki.

Poza sporem było także przede wszystkim to, iż pozwana otrzymała od powoda kwotę 10.000,00 zł, których zwrotu powód dochodzi. Pozwana składając zeznania przyznała, iż otrzymała wskazaną kwotę zgodnie zapisem umowy, w dniu jej zawarcia w kancelarii notarialnej w obecności pracownika kancelarii.

Sąd dał wiarę przedłożonym przez strony dokumentom. Nie były one wzajemnie kwestionowane. Generalnie dał też wiarę przesłuchanym w sprawie świadkom i stronom. Wskazane zeznania nie były bowiem w istocie sprzeczne co do relacjonowanych faktów, a różnice dotyczyły jedynie interpretacji faktów i ich oceny przez strony przez pryzmat znaczenia dla rozpoznania sprawy.

W rozpoznawanej sprawie nie ulegało wątpliwości, że uiszczana przez powoda kwota miała zostać zaliczona na poczet uzgodnionej ceny. Tym samym nastąpiło wskutek tego częściowe spełnienie świadczenia przed powstaniem zobowiązania opiewającego na to świadczenie. W takiej sytuacji, jeżeli nie następuje
zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, kwota zapłacona na poczet ceny
podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne na podstawie art. 410§2 k.c., nie
zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, "Izba Cywilna" 2004, nr 10, s. 33 i z dnia 12 stycznia 2006 r., II CK 342/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 170). Świadczenie to staje się nienależne z chwilą, w której ostatecznie okaże się, iż zamierzony jego cel nie został osiągnięty. Natomiast wzbogacony powinien się liczyć z obowiązkiem jego zwrotu już od chwili otrzymania go, ponieważ wie, że zobowiązanie, do którego wykonania zmierza to świadczenie, jeszcze nie powstało (vide - wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, i z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03). Stąd w takiej sytuacji nie ma zastosowania art.409 k.c. Powołany przepis art. 410§2 k.c. stanowi podstawę zwrotu otrzymanego przez sprzedającego świadczenia niezależnie od przyczyny niezawarcia przyrzeczonej umowy, a więc czy stanowiło ją nieziszczenie się warunku zawieszającego, pod którym została zawarta umowa przedwstępna, skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które nie ponosi ona odpowiedzialności (art. 471 in fine k.c. w zw. z art. 472 k.c.), lub niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które ponosi ona odpowiedzialność (tak SN w uchwale z 08.03.2007r., III CZP 3/07, OSNC 2008/2/15).

Odnosząc się do podniesionych przez pozwaną zarzutów co do zasadności roszczenia powoda należy wskazać, iż brak podstaw do ich podzielenia, w szczególności zarzutu niezgodności żądania z zasadami współżycia społecznego.

Pozwana wskazywała m.in., iż z powodu skandalicznego zachowania powoda musiała opuścić sporne mieszkalnie, a powód nakłonił ją do zawarcia niekorzystnej umowy przedwstępnej, której tak naprawdę nigdy nie chciała zawrzeć. Podkreślić jednak należy, iż pomimo takich twierdzeń co do okoliczności zawarcia umowy, pozwana nie podnosiła zarzutu nieważności umowy. Prezentowanej przez nią tezie co do zmuszenia jej do zawarcia umowy na niekorzystnych warunkach przeczą także okoliczności faktyczne, z których wynika, iż możliwe było przez strony sprostowanie treści swoich oświadczeń i ograniczenie kwoty jaką miała zwrócić pozwana. Było przy tym poza sporem, że tę kwotę

rzeczywiście otrzymała. Wynika z tego, iż pozwana miała wpływ na ustalone warunki umowy oraz mogła ukształtować je w sposób dla siebie korzystny, wobec czego nie działała w sytuacji przymusu.

Postępowanie powoda wobec pozwanej w okresie przed zawarciem umowy z pewnością nie było właściwe, o czym świadczy wyrok skazujący za czyny z art. 207 oraz art. 157§1 i art. 157§3 k.k. na jej szkodę. Jednak samo w sobie nie stanowi to przesłanki do uznania, że umowa została zawarta pod przymusem i że jest niezgodna z zasadami współżycia społecznego.

Jak już wskazano, pozwana nie podnosiła zarzutu nieważności umowy ani działania pod wpływem błędu. Nie złożyła również oświadczenia o jakim mowa w art. 87 i 88 k.c.

Należy przy tym podkreślić, że nawet gdyby umowa okazała się nieważna, to nie zwalniało by to pozwanej z obowiązku zwrotu otrzymanego świadczenia, stosownie do art. 410§2 k.c.

W sprawie nie mają także zastosowania powołane przez pozwaną przepisy art. 224§2 k.c. i art. 225 k.c. Powód nie był posiadaczem samoistnym. Stosownie do zawartej przez strony umowy, korzystał on z mieszkania od dnia zawarcia umowy do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej lub rezygnacji stron z jej zawarcia na podstawie użyczenia. Oznacza to, iż był posiadaczem zależnym i obowiązany był jedynie do ponoszenia kosztów utrzymania mieszkania (art. 710 k.c.). Jest poza sporem, że w okresie od 01.08.2015r. do 01.05.2016r. sporny lokal został przez niego wynajęty i pobierał on z tego tytułu pożytki, które przeznaczał na spłatę swoich zobowiązań alimentacyjnych wobec wspólnej córki stron. Co do zasady, umowa użyczenia nie uprawnia biorącego do używania do pobierania pożytków. Strony umowy użyczenia mogą jednak w tym zakresie dokonać modyfikacji i upoważnić biorącego w używanie do pobierania pożytków z rzeczy. Jedynym ograniczeniem jest w tym zakresie używanie rzeczy w sposób odpowiadający jej właściwościom i przeznaczeniu, a przy oddaniu rzeczy osobie trzeciej do używania – zgoda użyczającego (art. 712§1 i 2 k.c.). Z okoliczności sprawy wynika, iż taka modyfikacja miała miejsce. Kiedy okazało się, że powód nie będzie w stanie sam zamieszkiwać w mieszkaniu z uwagi na pobyt w zakładzie karnym, zwrócił się o zgodę do pozwanej na jego wynajęcie. Jak wynika z zeznań świadków K. G. i K. Z. zgodę taką otrzymał. Fakt udzielenia takiej zgody przyznała także pozwana w swoich zeznaniach. Tym samym należało uznać, iż zmiana sposobu korzystania z mieszkania przez powoda nastąpiła za zgodą pozwanej.

W tych okolicznościach brak podstaw do żądania przez powódkę zwrotu pobranych przez powoda korzyści.

Jak wynika z bezspornych okoliczności sprawy, w maju 2016r. klucze do lokalu mieszkalnego zostały zwrócone pozwanej i lokal został jej wydany do dyspozycji. Zajmująca lokal najemczyni miała umowę najmu lokalu zawartą z pozwanym tylko na czas określony do 01.05.2016r. Decyzję co do kontynuacji umowy najmu podjęła samodzielnie pozwana i od tej pory to ona pobiera z tego tytułu pożytki jako właściciel mieszkania. Brak przy tym podstaw do formułowania tezy, iż lokal mieszkalny nie został powódce wydany. Należy również mieć na uwadze, że powódce została wydana także kaucja uiszczona przez najemcę.

Co do ewentualnej odpowiedzialności odszkodowawczej powoda należy wskazać, że stosownie do art. 714 k.c., biorący do używania jest odpowiedzialny za przypadkową utratę lub uszkodzenie rzeczy, jeżeli jej używa w sposób sprzeczny z umową albo z właściwościami lub z przeznaczeniem rzeczy, albo gdy nie będąc do tego upoważniony przez umowę ani zmuszony przez okoliczności powierza rzecz innej osobie, a rzecz nie byłaby uległa utracie lub uszkodzeniu, gdyby jej używał w sposób właściwy albo gdyby ją zachował u siebie.

Wracając do okoliczności sprawy, powód powierzył lokal (wynajął) innej osobie za wiedzą i zgodą pozwanej, co należy odczytywać jako równoznaczne z „upoważnieniem przez umowę" o jakim mowa w art. 714 k.c. W tych okolicznościach brak podstaw do przyjęcia by ponosił odpowiedzialność odszkodowawczą za ewentualne uszkodzenia lokalu. Z zeznań świadków i stron wynika przy tym, że ewentualne uszkodzenia lokalu sprowadzają się do jego zawilgocenia i będącego jego skutkiem pojawienia się miejsc zagrzybionych oraz uszkodzeń wynikających ze zwykłego używania rzeczy takich

jak zużycie podłóg (paneli). Ponadto ze zdjęć stanu lokalu z chwili jego wydania pozwanej (k. 19) nie wynika by w lokalu znajdowały się w tej dacie istotne uszkodzenia.

Należy ostatecznie wskazać, co zostało podniesione przez powoda, że stosownie do art. 719 k.c., roszczenia użyczającego przeciwko biorącemu do używania o naprawienie szkody za uszkodzenie lub pogorszenie rzeczy, przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. W sprawie było przy tym poza sporem, że do czasu wystąpienia z powództwem przez powoda, pozwana nie kierowała do niego żadnych roszczeń o naprawienie szkody z tytułu uszkodzenia lokalu lub pogorszenia jego stanu, a oświadczenie o potrąceniu zostało zawarte dopiero w sprzeciwie od nakazu w tej sprawie. Z kolei mając na uwadze, iż lokal został wydany pozwanej w maju 2016r., termin przedawnienia w/w roszczeń upłynął przed datą wystąpieniu z pozwem przez powoda.

Mając na uwadze powyższe, należało stwierdzić, iż podniesiony przez pozwaną w sprzeciwie zarzut potrącenia był bezskuteczny z uwagi na brak roszczeń nadających się do potracenia.

Nie można także podzielić zarzutu pozwanej o sprzeczności żądania powoda z zasadami współżycia społecznego. Biorąc bowiem pod uwagę, iż niewątpliwie otrzymała ona od powoda kwotę 10.000,00 zł, a do zawarcia umowy sprzedaży lokalu nie doszło, to jest ona zobowiązana do zwrotu tej kwoty niezależnie od przyczyny, dla której do tego nie doszło.

Sąd oddalił pozostałe wnioski dowodowe pozwanej, albowiem były one nieprzydatne do wyjaśnienia okolicznosci i rozpoznania sprawy, w szczególności prowadziły one jedynie do wydłużenia postępowania i podniesienia jego kosztów, nie dotyczył natomiast istoty sprawy.

Mając to na uwadze Sąd uwzględnił żądanie pozwu co do zwrotu kwoty 10.000,00 zł przez pozwaną. Żądanie odsetek od tej kwoty co do zasady znajduje uzasadnienie w art. 481§1 i 2 k.c. Jednocześnie należało wziąć pod uwagę, że powód w piśmie z 11.10.2018r. wyznaczył pozwanej kolejny termin zwrotu do dnia 25.10.2018r., stąd należność stała się wymagalna z tym dniem, a pozwana znalazła się w opóźnieniu od dnia 26.10.2018r. Mając to na uwadze, Sąd oddalił żądanie zapłaty odsetek sprzed daty wcześniejszej.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c., obciążając nimi pozwaną zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego Sąd ustalił stosownie do §2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (j.t.: Dz.U. z 2015r., poz. 1800 ze zm.), uwzględniając przy tym wysokość opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17,00 zł) oraz opłaty od pozwu poniesionej przez powoda (300,00 zł).