

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 31 grudnia 2015 roku powód M. D. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanego R. T. kwoty 125.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powód wskazał, że strony łączyła umowa przedwstępna sprzedaży lokalu należącego do pozwanego zawarta w dniu 7 września 2013 roku, na mocy której powód uiścił na rzecz pozwanego zadatek w łącznej kwocie 80.000 zł (30.000 zł płatna w dniu zawarcia umowy i 50.000 zł płatna w dwóch ratach) oraz kwotę 11.000 zł na poczet ceny lokalu. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Powód odstąpił od umowy z uwagi na przyczyny leżące po stronie pozwanego – informacje o problemach finansowych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą pozwanego i zagrożenie egzekucji z lokalu oraz żądanie zmiany warunków umowy poprzez przejęcie kredytu hipotecznego pozwanego obciążającego lokal. Pomimo, że pozwany zobowiązał się zwrócić powodowi kwotę 91.000 zł (uiszczoną na poczet ceny zakupu lokalu) do końca 2014 roku i sprzedał lokal w lipcu 2014 roku, to do końca 2014 roku wpłacił na rzecz powoda łącznie jedynie 40.000 zł. Pismem z dnia 24 stycznia 2015 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty pozostałej kwoty zadatku żądając dwukrotności zadatku, na skutek czego pozwany uiścił dalsze 6.000 zł. Zdaniem powoda pozwany nie zamierzał zrealizować umowy, gdyż od początku zależało mu na jak najszybszym otrzymaniu środków pieniężnych, był świadom, że nie zrealizuje umowy z uwagi na swoją złą sytuację finansową, co z kolei pozwala uznać, że powód odstąpił od umowy z przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanego. W związku z odstąpieniem od umowy powód domaga się dodatkowo kwoty 80.000 zł na podstawie art. 394 § 1 k.p.c., a w związku z tym, że pozwany uiścił na rzecz powoda kwotę 46.000 zł do zapłaty nadal pozostaje kwota 125.000 zł.

(pozew k. 2-9)

W odpowiedzi na pozew, doręczony pozwanemu w dniu 25 stycznia 2016 roku, R. T. wniósł o oddalenie powództwa i wystąpił z powództwem wzajemnym wnosząc o zasądzenie od pozwanego wzajemnego M. D. (1) kwoty 14.400 zł oraz kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwany przyznał okoliczność zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży swojego mieszkania oraz fakt, że do sprzedaży mieszkania nie doszło z uwagi na odstąpienie powoda od umowy, przy czym stwierdził, że nie dał powodu do odstąpienia od umowy i był gotów zawrzeć umowę sprzedaży mieszkania. Pozwany podniósł, że nie istniały okoliczności uzasadniające odstąpienie od umowy na przełomie kwietnia/maja 2014 roku, gdyż w stosunku do nieruchomości nie zostały podjęte jakiegokolwiek działania polegające np. na ujawnieniu wpisu w księdze wieczystej o wszczęciu egzekucji komorniczej, skarbowej lub obciążeniu nieruchomości hipoteką, a twierdzenia o problemach finansowych pozwanego zostały wytworzone. Ponadto powód był zabezpieczony przed pojawieniem się problemów finansowych pozwanego zastrzeżeniem umownym, iż sprzedawca zobowiązuje się je uregulować. Po odstąpieniu od umowy pozwany opublikował ogłoszenia sprzedaży i ostatecznie w dniu 23 lipca 2014 roku sprzedał mieszkanie I. K. (1) i A. K. (1) za cenę rynkową, bez obniżania ceny w celu przyspieszenia transakcji, zatrzymując zapłaconą przez powoda kwotę 30.000 zł na podstawie § 3 pkt 3 umowy. Pozwany zakwestionował wysokość kwoty zadatku, który jego zdaniem był w wysokości 30.000 zł, a następnie odręcznie wpisana do umowy kwota 50.000 zł stanowiła zaliczkę na poczet ceny.

Odnosnie powództwa wzajemnego R. T. wskazał, że dochodzona kwota 14.400 zł stanowi bezpodstawne wzbogacenie powoda jako równowartość czynszu za wynajmowanie mieszkania o przybliżonej powierzchni oraz położeniu wraz z garażem przez okres 9 miesięcy. Powód wzajemny przekazał w dniu podpisania umowy klucze od mieszkania i pozwany wzajemny do kwietnia/maja 2014 roku mieszkał w przedmiotowym lokalu bez dokonywania jakichkolwiek opłat.

(odpowiedź na pozew k.33-38, e.p.o. k.32)

Pozwany wzajemny R. T. wniósł o oddalenie powództwa wzajemnego i zasądzenie od powoda wzajemnego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Pozwany potwierdził fakt otrzymania kluczy od mieszkania, ale podniósł, iż zwrócił je powodowi w lutym 2014 roku przy dokonywaniu ostatniej wpłaty na poczet ceny i zaprzeczył aby mieszkał w tym mieszkaniu. Ponadto podniósł, iż posiadał klucze przez 6 miesięcy, nie objął w posiadanie garażu (był wynajmowany przez powoda wzajemnego innej osobie) oraz zakwestionował wysokość czynszu wskazaną przez powoda wzajemnego odnosząc ją do analizy rynku.

(odpowiedź na pozew wzajemny k.60-62)

Na rozprawie w dniu 8 listopada 2017 roku pełnomocnicy stron podtrzymali dotychczasowe stanowiska procesowe. Pełnomocnik powoda złożył spis kosztów wnosząc o zasądzenie kwoty 13.794,78 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (1.794,78 zł tytułem kosztów stawiennictwa w Sądzie, 7.200 zł tytułem zastępstwa procesowego z powództwa głównego, 4.800 zł z tytułu zastępstwa procesowego z powództwa wzajemnego).

(protokół rozprawy z dnia 8.11.2017r. czas nagrania 00:00:27-00:01:18, 00:28:48-00:36:50, spis kosztów k.161-162)

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

Lokal nr (...), położony w budynku w S. przy ul. (...), stanowił odrębną nieruchomość i jej właścicielem był R. T.. Nadto R. T. był też właścicielem garażu usytuowanego przy powyższym budynku.

(wydruk z księgi wieczystej k. 11-18, akt notarialny k.39-49)

Pozwany R. T. od 6 czerwca 2000 roku prowadził działalność gospodarczą w zakresie produkcji gotowych wyrobów tekstylnych (szwalnia) - R. T. Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe (...) w S., przy ul. (...). Ponadto jesienią 2013 roku był zatrudniony w Ochotniczym Hufcu Pracy w S. i otrzymywał wynagrodzenie w kwocie około 4.500 zł brutto, a także uzyskiwał dochody z tytułu członkostwa w radzie nadzorczej (około 1.500 zł miesięcznie).

(wydruk z CEIDG k.63, zeznania świadka J. J. -protokół rozprawy z dnia 22.06.2017r. czas nagrania 00:02:06-00:13:40, transkrypcja protokołu k. 140- 144)

Powód M. D. (1) zamieszkiwał z rodzicami. Korzystał z pomocy finansowej swoich rodziców, którzy postanowili pomóc mu zakupić własne mieszkanie.

Pozwany R. T. zaproponował sprzedaż swojego mieszkania przy ul. (...) w S.. Pozwany wybudował dom, a mieszkanie stało puste i w związku z tym chciał je sprzedać. Pozwany posiadał też 4 działki i las.

Strony ustaliły, że zapłacą zadatek, a pozostała część ceny mieszkania będzie spłacana ratalnie. Rodzice powoda posiadali gotówkę w kwocie 30.000 zł.

(zeznania powoda głównego i pozwanego wzajemnego – protokół rozprawy z dnia 19.10.2016r. czas nagrania 00:11:34-00:35:56, 00:58:55-01:00:32 i protokół rozprawy z dnia 08.11.2017r. czas nagrania 00:04:23-00:13:20, zeznania pozwanego głównego i powoda wzajemnego - protokół rozprawy z dnia 19.10.2016r. czas nagrania 00:35:56-00:58:55 i protokół rozprawy z dnia 08.11.2017r. czas nagrania 00:13:20-00:28:46, zeznania świadka J. D.- protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas nagrania 00:04:12-00:24:49)

W dniu 7 września 2013 roku M. D. (1) wraz z rodzicami pojechał do R. T. w celu zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży mieszkania. W mieszkaniu była obecna także żona pozwanego J. J. (2), która wydrukowała z internetu druk umowy przedwstępnej, a następnie uzupełniała pisemnie ten druk po kolei wg jego treści. W oparciu o dowody osobiste wpisała dane stron, a następnie informacje o przedmiocie umowy tj. mieszkaniu oraz, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta do dnia 1 września 2018 roku z możliwością aneksu za cenę 205.000 zł. Na stół zostały położone pieniądze ułożone w trzy paczki. Po przeliczeniu okazało się, że w jednej z nich brakowało paru banknotów, ale zostały one dołożone przez państwa D.. Łącznie była to kwota 30.000 zł. W umowie została wpisana kwota

zadatku 30.000 zł w treści zapisu, że „sprzedawca oświadcza, że na poczet należności z tytułu ceny otrzymał w dniu dzisiejszym od kupującego gotówką kwotę 30.000 zł tytułem zadatku”. Następnie w treści umowy znajdował się zapis, że w przypadku niewykonania umowy przez sprzedawcę, zwróci on kupującemu zadek w podwójnej wysokości, a w razie niewykonania umowy przez kupującego zadek przepada na rzecz sprzedawcy (§ 3 ust.2 i 3 ), sprzedawca oświadcza, że zbywane prawo wolne jest od jakichkolwiek obciążeń i roszczeń na rzecz osób trzecich i nie toczy się przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne, a gdyby po zawarciu umowy ujawniło się istnienie jakiegokolwiek obciążenia zbywanego prawa, sprzedawca zobowiązuje się je uregulować (§4).

Strony przeczytały i podpisały umowę.

Przed wyjściem matka powoda J. D. (2) powiedziała jeszcze, że uzyska pieniądze ze sprzedaży garażu oraz samochodu i w związku z tym zapłaci pozwanemu 50.000 zł do 1 października 2013 roku oraz aby zapisać to w umowie jako pierwszą ratę. J. J. (2) zapisała więc w treści umowy, po zapisie o zadatku ,następującą adnotację „kwota 50.000 zł do 1.10.2013r.”

(umowa k.24, zeznania świadka J. J. -protokół rozprawy z dnia 22.06.2017r. czas nagrania 00:02:06-00:13:40, transkrypcja protokołu k. 140- 144, zeznania świadka J. D.- protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas nagrania 00:04:12-00:24:49, zeznania świadka M. D. - protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas nagrania 00:24:49 – 00:46:13, zeznania powoda głównego i pozwanego wzajemnego – protokół rozprawy z dnia 19.10.2016r. czas nagrania 00:11:34-00:35:56, 00:58:55-01:00:32 i protokół rozprawy z dnia 08.11.2017r. czas nagrania 00:04:23-00:13:20, zeznania pozwanego głównego i powoda wzajemnego - protokół rozprawy z dnia 19.10.2016r. czas nagrania 00:35:56-00:58:55 i protokół rozprawy z dnia 08.11.2017r. czas nagrania 00:13:20-00:28:46)

Powód wiedział, że lokal będący przedmiotem umowy przedwstępnej posiada założoną księgę wieczystą, ale nie sprawdzał i nie zapoznawał się jakie są w niej wpisy.

W dniu podpisania umowy pozwany przekazał powodowi klucze od mieszkania oraz od bramy wjazdowej na posesję. Powód nie otrzymał kluczy od garażu. Garaż był wynajmowany przez sąsiada z klatki.

Strony nie zawarły żadnej umowy odnośnie korzystania przez powoda z mieszkania oraz opłat za zużyte media. Nie sporządziły protokołu zdawczo-odbiorczego mieszkania, ani nie spisały liczników. Pozwany nie domagał się zapłaty czynszu od powoda z tego tytułu, że posiadał klucze od mieszkania.

(zeznania powoda głównego i pozwanego wzajemnego – protokół rozp rawy z dnia 19.10.2016r. czas nagrania 00:11:34-00:35:56, 00:58:55-01:00:32 i protokół rozprawy z dnia 08.11.2017r. czas nagrania 00:04:23-00:13:20, zeznania pozwanego głównego i powoda wzajemnego - protokół rozprawy z dnia 19.10.2016r. czas nagrania 00:35:56-00:58:55 i protokół rozprawy z dnia 08.11.2017r. czas nagrania 00:13:20-00:28:46, zeznania świadka J. D.- protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas nagrania 00:04:12-00:24:49, zeznania świadka M. D. - protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas n agrania 00:24:49 – 00:46:13)

Powód, za pośrednictwem matki J. D. (2), dokonywał na rzecz R. T. następujących wpłat:

- w dniu 19 września 2013 roku – 25.000 zł;
- w dniu 1 października 2013 roku – 25.000 zł;
- w dniu 25 października 2013 roku – 2.000 zł;
- w dniu 26 listopada 2013 roku – 2.000 zł;
- w dniu 18 grudnia 2013 roku – 2.000 zł;
- w dniu 22 stycznia 2014 roku – 1.000 zł;

- w dniu 24 lutego 2014 roku – 2.000 zł;

- w dniu 25 lutego 2014 roku – 2.000 zł.

R. T. potwierdził podpisem otrzymane kwoty, przy czym otrzymanie kwoty 25.000 zł w dniu 19 września 2013 roku potwierdziła jego siostra U. T. (1). J. D. (2) przekazując kwotę 25.000 zł nie żądała aby przy pokwitowaniu była adnotacja, że jest ona tytułem zadatku i powiedziała, że przekazuje pieniądze na kupno mieszkania.

( potwierdzenia wpłat k.24v, zeznania świadka U. T. - protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas nagrania 01:14:19-01:14:17)

Powód nie mieszkał na stałe w lokalu pozwanego, nie korzystał z niego jako miejsca zamieszkania. Nadal zamieszkiwał z rodzicami. Rodzice powoda wymienili w mieszkaniu żarówki na żarówki ledowe, aby było mniejsze zużycie energii. Matka powoda płaciła pozwanemu z tytułu zużytych mediów w mieszkaniu, a pozwany uiszczal rachunki.

Matka powoda przychodziła do mieszkania podlewać kwiaty, sprawdzać temperaturę w czasie zimy. W okresie zimowym powódka znajdowała w drzwiach mieszkania korespondencję zaadresowaną do pozwanego. Pozwany prowadził sprawy sądowe i po wygraniu skierował je do egzekucji. Komornik przysyłał mu korespondencję na adres domowy. Rodzice powoda i powód słyszeli też informacje tzw. plotki o zadłużeniu pozwanego. Zaczęli obawiać się, że pozwany posiada zadłużenie i w związku z tym mieszkanie może być zagrożone egzekucją.

(zeznania świadka M. D. - protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas nagrania 00:24:49 – 00:46:13, zeznania świadka J. D.- protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas nagrania 00:04:12-00:24:49, zeznania świadka U. T. - protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas nagrania 01:14:19-01:14:17, zeznania pozwanego głównego i powoda wzajemnego - protokół rozprawy z dnia 19.10.2016r. czas nagrania 00:35:56-00:58:55 i protokół rozprawy z dnia 08.11.2017r. czas nagrania 00:13:20-00:28:46, zeznania powoda głównego i pozwanego wzajemnego – protokół rozprawy z dnia 19.10.2016r. czas nagrania 00:11:34-00:35:56, 00:58:55-01:00:32 i protokół rozprawy z dnia 08.11.2017r. czas nagrania 00:04:23-00:13:20)

Pozwany powiedział powodowi, że ma problemy finansowe, ale mieszkanie nie jest przedmiotem egzekucji i aby nie obawiał się, gdyż łączy ich zawarta umowa przedwstępna sprzedaży mieszkania. Zaproponował powodowi, że jeżeli chce szybciej zakupić mieszkanie, to aby zaciągnął kredyt bankowy.

Rodzice powoda i powód postanowili zrezygnować z zawarcia umowy kupna mieszkania. Powiedzieli, że nie stać ich na zaciągnięcie kredytu i rezygnują z mieszkania. Spłata kredytu była dla nich za dużym obciążeniem, koszt zakupu mieszkania byłby wówczas większy, a poza tym można było kupić tańsze mieszkania.

(zeznania świadka J. J. - protokół rozprawy z dnia 22.06.2017r. czas nagrania 00:02:06-00:13:40, transkrypcja protokołu k. 140-144, U. T. gowskiej - protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas nagrania 01:14:19-01:14:17, zeznania pozwanego głównego i powoda wzajemnego - protokół rozprawy z dnia 19.10.2016r. czas nagrania 00:35:56-00:58:55 i protokół rozprawy z dnia 08.11.2017r. czas nagrania 00:13:20-00:28:46, zeznania powoda głównego i pozwanego wzajemnego – protokół rozprawy z dnia 19.10.2016r. czas nagrania 00:11:34-00:35:56, 00:58:55-01:00:32 i protokół rozprawy z dnia 08.11.2017r. czas nagrania 00:04:23-00:13:20)

Strony ustaliły, że pozwany sprzeda mieszkanie innej osobie i zwróci powodowi otrzymane pieniądze w związku z zawartą przedwstępną umową sprzedaży mieszkania do końca 2014 roku.

R. T. dokonał zwrotu na rzecz D. D. (1) następujących kwot:

- w dniu 25 lipca 2014 roku – 10.000 zł;

- w dniu 4 września 2014 roku – 5.000 zł;

- w dniu 15 września 2014 roku – 5.000 zł;
- 10.000 zł;
- w dniu 24 listopada 2014 roku – 10.000 zł
- w dniu 17 stycznia 2015 roku – 1.000 zł;
- w dniu 24 stycznia 2015 roku 1.000 zł;
- w dniu 31 stycznia 2015 roku 1.000 zł;
- w dniu 21 lutego 2015 roku – 500 zł;
- w dniu 21 marca 2015 roku – 500 zł;
- w dniu 28 maja 2015 roku 500 zł;
- w dniu 7 sierpnia 2015 roku 500 zł;
- w dniu 8 września 2015 roku – 1.000 zł.

Otrzymywane kwoty były potwierdzane podpisem przez pozwanego i matkę powoda J. D. (2). Kwotę 10.000 zł w dniu 24 listopada 2014 roku przekazała J. D. (2) U. T. (1), która otrzymała ją od pozwanego.

Pozwany postanowił zatrzymać kwotę 30.000 zł przekazaną mu tytułem zadatku i nie zwrócił pozostałej części pieniędzy bowiem uznał, że należy mu się wynagrodzenie za to, że powód korzystał z mieszkania.

(potwierdzenia zwrotu k.24v-25, zeznania świadka U. M. - protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas nagrania 00:47:31- 00:53:09, U. T. -protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas nagrania 01:14:19-01:14:17, zeznania pozwanego głównego i powoda wzajemnego - protokół rozprawy z dnia 19.10.2016r. czas nagrania 00:35:56-00:58:55 i protokół rozprawy z dnia 08.11.2017r. czas nagrania 00:13:20-00:28:46, zeznania powoda głównego i pozwanego wzajemnego – protokół rozprawy z dnia 19.10.2016r. czas nagrania 00:11:34-00:35:56, 00:58:55-01:00:32 i protokół rozprawy z dnia 08.11.2017r. c zas nagrania 00:04:23-00:13:20)

Po wpłacie w lutym 2014 roku ostatniej kwoty tytułem ceny za mieszkanie, w marcu 2014 roku/ kwietniu powód zwrócił pozwanemu klucze od mieszkania.

(zeznania powoda głównego i pozwanego wzajemnego – protokół rozprawy z dnia 19.10.2016r. czas nagrania 00:11:34-00:35:56, 00:58:55-01:00:32 i protokół rozprawy z dnia 08.11.2017r. czas nagrania 00:04:23-00:13:20, zeznania świadka M. D. - protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas nagrania 00:24:49 – 00:46:13)

W dniu 1 kwietnia 2014 roku pozwany zawarł ze swoją żoną umowę majątkową małżeńską o rozdzieleni majatkowej. W tym samym dniu J. J. (2) rozpoczęła działalność gospodarczą (...) przy ul. (...) w S. w zakresie produkcji gotowych wyrobów tekstylnych- usługi krawieckie.

(notatka urzędowa k.152, wydruk z CEIDG k.64, zeznania świadka J. J. -protokół rozprawy z dnia 22.06.2017r. czas nagrania 00:02:06-00:13:40, transkrypcja protokołu k. 140- 144)

Pozwany umieścił ogłoszenie o sprzedaży mieszkania wraz z garażem w internecie.

I. K. (2) i A. K. (1) chcieli kupić mieszkanie jak najnowsze, jak najbliżej stacji PKP. Wiedzieli, że cena oferowanego przez pozwanego mieszkania do sprzedaży jest wyższa od ceny rynkowej.

(zeznania świadka I. K. - protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas nagrania 01:04:54-01:11:39, A. K. - protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas nagrania 00:53:09-01:04:54, 01:11:39-01:13:03)

W dniu 21 maja 2014 roku R. T. zawarł umowę przedwstępną sprzedaży mieszkania i garażu z I. K. (2) i A. K. (1). Pozwany zobowiązał się sprzedać nabywcom mieszkanie wolne od wad wraz z przypadającym na nie udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę w kwocie 220.000 zł oraz garaż za cenę w kwocie 40.000 zł. Strony ustaliły, że cenę sprzedaży kupujący zapłaci sprzedającemu w terminie do dnia 31 sierpnia 2014 roku z udzielonego kredytu bankowego bezpośrednio na rachunek bankowy sprzedającego. Strony tej umowy ustaliły też, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi nie później niż do dnia 31 sierpnia 2014 roku, a kupujący oświadczyli, że zapłacili sprzedającemu tytułem zadatku kwotę 2.000 zł. Pozwany zapewniał, że w mieszkaniu nikt nie mieszka i oświadczył, że nie warto wynajmować mieszkania, bo wynajmujący nie dbają o mieszkanie.

(umowa przedwstępna sprzedaży mieszkania i garażu k.50-52, zeznania świadka I. K. - protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas nagrania 01:04:54-01:11:39, A. K. - protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas nagrania 00:53:09-01:04:54, 01:11:39-01:13:03)

W dniu 23 lipca 2014 roku R. T. sprzedał I. K. (2) i A. K. (3) lokal mieszkalny wraz z garażem.

Z okazanej przy sporządzaniu umowy księgi wieczystej lokalu wynikało, że w dziale IV wpisana jest hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 277.296,72 zł zabezpieczająca spłatę kredytu udzielonego R. T. umową z dnia 14 lutego 2008 roku przez (...) Bank S.A. z siedzibą w W., a z zaświadczenia z dnia 11.07.2014 roku z Banku (...) S.A. z siedzibą we W. (następcy prawnego (...) Bank S.A. ), że zadłużenie z umowy wynosi 178.171,91 zł.

Nabywcy uiszcili na rzecz pozwanego kwotę 80.000 zł w gotówce, a pozostałą część ceny w kwocie 180.000 zł tj. kwocie odpowiadającej zadłużeniu pozwanego uiszcili na rachunek bankowy Banku (...) S.A. z siedzibą we W. ze środków uzyskanych z kredytu.

Przy podpisaniu umowy pozwany okazał dokument, że w mieszkaniu nie jest zameldowana żadna osoba.

Po zamieszkaniu I. K. (2) i A. K. (3) wyjmowali ze skrzynki pocztowej kilka awizowanych przesyłek pocztowych od komornika adresowanych do R. T., które odnosili na pocztę. Wśród tych przesyłek było awizo z adnotacją „komornik razy4”.

(akt notarialny k.39-49, zeznania świadka zeznania świadka I. K. - protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas nagrania 01:04:54-01:11:39, A. K. - protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas nagrania 00:53:09-01:04:54, 01:11:39-01:13:03)

Pismem z dnia 24 stycznia 2015 roku powód wezwał pozwanego do zwrotu do końca lutego 2015 roku kwoty 50.000 zł z tytułu zadatku oraz rat uiszczonych na poczet ceny nabycia nieruchomości (poza uiszczoną kwotą 41.000 zł). Powód poinformował pozwanego, że odstąpienie od umowy było spowodowane powzięciem informacji o jego problemach finansowych, licznych nieuregulowanych należnościach związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, wpływających na realne zagrożenie zajęcia zbywanej nieruchomości przez bank, a propozycja pozwanego o przejęciu długu wobec banku w postaci kredytu hipotecznego, obciążającego nieruchomość wpłynęłoby na zwiększenie kosztów nabycia nieruchomości i byłaby nieopłacalna. Powód zastrzegł, że przysługuje mu prawo żądania podwójnej wysokości zadatku i w przypadku niedotrzymania wyznaczonego terminu podejmie kroki prawne na drodze sądowej. Pozwany pokwitował odbiór pisma tego samego dnia.

(pismo k.26)

W połowie 2015 roku matka powoda udała się do siostry pozwanego U. T. skarżąc się, że pozwany nie oddał zadatku oraz pieniędzy pobieranych za mieszkanie. U. T. poinformowała ją, że pozwany ma problemy z płynnością finansową.

(zeznania świadka U. T. - protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas nagrania 01:14:19-01:14:17)

Pismem z dnia 24 grudnia 2015 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 125.000 zł w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28 grudnia 2015 roku.

(pismo k.27, potwierdzenie nadania przesyłki k.28)

W dniu 1 grudnia 2014 roku pozwany zawiesił wykonywanie działalności gospodarczej. Nie wygrał przetargu na szycie worków w NBP i miał problemy z płynnością finansową. Od końca 2014 roku miał też zaległości z tytułu czynszu za wynajmowanie pomieszczeń C. w S., gdzie miał maszyny i zajmował się szyciem.

(wydruk z CEIDG k.63, zeznania świadka U. T. - protokół rozprawy z dnia 20.07.2016r. czas nagrania 01:14:19-01:14:17)

Przeciwko pozwanemu toczyło się postępowanie egzekucyjne prowadzone przez komornika P. P. pod sygn. Km 1826/14 z wniosku (...) BANK (...) S.A. Wniosek o wszczęcie egzekucji został złożony w dniu 26 czerwca 2014 roku na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego z dnia 13 maja 2014 roku na kwotę 29.366,22 zł. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania przesłano pozwanemu na adres ul. (...) w dniu 10 lipca 2014 roku. Nadto wobec pozwanego były wszczynane również inne postępowania egzekucyjne:

- w dniu 31 października 2014 roku z wniosku (...) BANK (...) S.A. na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego z dnia 01 lipca 2014 roku;

- w dniu 9 stycznia 2015 roku z wniosku ZUS ;

- w dniu 31 sierpnia 2015 roku z wniosku (...) na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego z dnia 23 lipca 2015 roku ;

-w dniu 8 września 2015 roku z wniosku (...) Bank ;

- w dniu 30 listopada 2015 roku z wniosku (...) Bank S.A. na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego z dnia 14 lipca 2015 roku.

(notatka urzędowa k. 152-155)

Powód złożył zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przywłaszczenia pieniędzy przez pozwanego. W sprawie było prowadzone dochodzenie (...) przez K. S. oraz Prokuraturę Rejonową Ł. w Ł. (PR 2Ds 728.2017).

(pismo k.102, notatka urzędowa k.152-155)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków J. D., M. D. i U. M. oraz zeznaniom powoda w tej części w której twierdzili, że uzgodnili z pozwanym, że zadatek będzie wynosił 80.000 zł, przy czym w dniu zawarcia umowy przekażą 30.000 zł, a resztę 50.000 zł dopłacą po sprzedaży garażu i samochodu. Są one sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym, a w szczególności z zeznaniami pozwanego oraz świadka J. J.. Świadek uzupełniała druk umowy i szczegółowo przedstawiła sposób uzupełniania, z którego wynika, że zadatek w gotówce był w kwocie 30.000 zł i taka też kwota została wpisana w treść umowy. Świadek wskazała, że po sporządzeniu umowy, gdy rodzice powoda i powód wychodzili już od pozwanego stwierdziła, że uzyska pieniądze w kwocie 50.000 zł ze sprzedaży garażu i samochodu i przekaze tę kwotę do dnia 1 października 2013 roku. Zeznania tego świadka są zbieżne z zeznaniami pozwanego. Z okoliczności tych oraz faktu, że adnotacja o tym została zapisana w umowie po określeniu kwoty zadatku, nie sposób uznawać za wiarygodne zeznania J. D., M. D. i U. M. oraz powoda, iż ustalona przez strony kwota zadatku wynosiła 80.000 zł. Zauważyć należy też, że świadek U. M. nie była obecna przy zawieraniu umowy i informacje o wysokości zadatku posiadała jedynie od matki powoda.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków J. D., M. D. i powoda, iż przed odstąpieniem od umowy, siostra pozwanego U. T. opowiadała im o sytuacji finansowej pozwanego i jego zadłużeniach, zadłużeniu w urzędzie skarbowym, groźbie zajęcia mieszkania przez komornika, gdyż nie zostały one potwierdzone w pozostałym materiale dowodowym. Świadek U. T. zaś zeznała, że opowiadała o problemach brata z płynnością finansową firmy ale dopiero w 2015 roku, gdy J. D. skarżyła się, iż pozwany nie oddał im wszystkich pieniędzy otrzymanych z tytułu zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania, czyli po odstąpieniu do umowy. Jednocześnie zeznania świadka U. T. o braku zadłużenia pozwanego w 2014 roku Sąd uznał za niewiarygodne mając na uwadze ustalenia dotyczące prowadzonych postępowań egzekucyjnych (notatka k.152-155) Nadto z materiału nie wynika aby pozwany miał zadłużenie w urzędzie skarbowym. Zeznania świadka M. D., iż pozwany zlikwidował firmę na przełomie 2013 i 2014 roku, jako pozostające w sprzeczności z wydrukiem z CEIDG, nie zasługiwały na walor wiarygodnych.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka U. T., że powód użytkował mieszkanie w sposób stały, bo jest to sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym, a także z jej dalszymi zeznaniami, w których jednocześnie twierdzi, że mieszka około 200 m od mieszkania, a nie widziała nigdy powoda w tym mieszkaniu.

Sąd nie uznał za wiarygodne zeznania świadka J. J. w zakresie jej twierdzeń o kwocie pieniędzy znajdujących się w trzech paczkach w dniu podpisania umowy. Świadek sprzecznie podawała, że było w każdej z nich po 1.000 zł, a następnie po 100 zł i że w sumie był zadatek w kwocie 30.000 zł. Co do kwoty zadatku zaś świadek podawała konsekwentnie, że była to kwota 30.000 zł i taką kwotę wpisała w treść umowy. Należało przyjąć, że kwoty w poszczególnych paczkach były podane pomyłkowo, co nie miało istotnego znaczenia dla ustaleń w tym zakresie, bowiem kwota gotówki, która została przekazana pozwanemu w dniu zawarcia umowy, nie była sporna pomiędzy stronami.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego, że postępowanie egzekucyjne przeciwko niemu zostało wszczęte w styczniu 2015 roku, ani też, że przychodziła do niego korespondencja od komornika w sprawie jego pracowników zatrudnionych w firmie, gdyż do korespondencji był wskazany także adres domowy. Okoliczności te są sprzeczne z dokumentami: notatką urzędową (k.152-155) i wydrukiem (k.63), z których wynika, że adres do doręczeń dla firmy pozwanego jest taki sam jak siedziba formy S. ul. (...)) i zawiadomienie o wszczęciu postępowania egzekucyjnego zostało przesłane pozwanemu przez komornika w dniu 10 lipca 2014 roku.

Sąd oddalił wniosek dowodowy pełnomocnika pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na okoliczność ustalenia wysokości czynszu, bowiem w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, w tym twierdzeń pozwanego na okoliczności przekazania powodowi kluczy od mieszkania i braku ustaleń co do korzystania z mieszkania, był on zbędny (art. 217 § 3 k.p.c.), a jego uwzględnienie spowodowałoby przedłużenie postępowania.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

#### ***Co do powództwa głównego***

Roszczenie zapłaty powód wywodzi z zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania z dnia 7 września 2013 roku, określonego w nim zadatku oraz dokonywanych wpłat na poczet ceny mieszkania.

Zgodnie z treścią art. 389 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

Umowa przedwstępna dwustronnie zobowiązująca nie jest umową wzajemną, gdyż świadczenia stron nie podlegają wymianie (nie są dla siebie odpłatą), ale raczej są wobec siebie komplementarne (zob. wyr. SN z 2.4.2004 r., III CK 537/02, Legalis; uzasadnienie wyr. SN z 14.12.1999 r., II CKN 624/98, OSN 2000, Nr 6, poz. 120). Nie ma więc podstaw do stosowania prawa odstąpienia (art. 491 k.c.). Strona jest zmuszona pozostawać w gotowości do zawarcia umowy przyrzeczonej na żądanie drugiej strony (gdyby ta zmieniła zdanie i postanowiła jednak dążyć do wykonania zobowiązania) aż do upływu terminu przedawnienia jej roszczenia; ewentualnie może powoływać się na



nadużycie roszczenia przez kontrahenta (art. 5 k.c.). Niebezpieczeństwu temu można zaradzić przewidując umowne prawo odstąpienia na wypadek niewykonania zobowiązania przez drugą stronę w terminie (zob. wyr. SN z 30.1.2013 r., V CSK 80/12, Legalis) albo zastrzegając zadatek (art. 394 k.c.), który w pewnych przypadkach również uprawnia do odstąpienia od umowy.

Umowa przedwstępna z samej istoty tworzy określony stan niepewności co do zawarcia umowy definitywnej. Może się mianowicie okazać, że same strony nie są w stanie pokonać przeciwności, które sprawiły, że ukształtowały one swój stosunek zobowiązaniowy na użytek przyszłej umowy.

W niniejszej sprawie bezsporne jest zawarcie umowy przedwstępnej z dnia 7 września 2013 roku, na mocy której strony ustaliły termin umowy przyrzeczonej oraz zadatek, który umożliwił im odstąpienie od umowy. Sporna była natomiast wysokość tego zadatku oraz wynikające z niego prawo odstąpienia od umowy w zakresie ustalenia po której ze stron leżały przyczyny odstąpienia od umowy.

Strony przedstawiły odmienne wersje, które musiały być skonfrontowane z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Powód twierdził, że zadatek wynosił łącznie 80.000 zł i był płatny w ratach: 30.000 zł w dniu podpisania umowy oraz 50.000 zł w dwóch ratach po 25.000 zł płatnych w dniu 19 września 2013 roku i 1 października 2013 roku, jego wysokość wynika z zapisu umowy w treści odnoszącej się do zadatku, a przyczyną odstąpienia od umowy leżały po stronie pozwanego, który znajdował się w złej sytuacji finansowej, zagrażającej zajęciem komorniczym mieszkania będącego przedmiotem umowy przedwstępnej. Pozwany z kolei twierdził, że zadatek wynosił 30.000 zł, a pozostałe kwoty, w tym 50.000 zł uiszczona w dwóch ratach, były uiszczane ratalnie na poczet ustalonej w umowie ceny nabycia mieszkania, na co wyraził zgodę i nie istniały po jego stronie żadne okoliczności, które stanowiły przeszkodę do zawarcia umowy przyrzeczonej, o czym świadczy fakt sprzedaży mieszkania w dniu 23 lipca 2014 roku.

Po dokonaniu oceny materiału dowodowego Sąd uznał, że kwota zadatku wynosiła 30.000 zł. Przede wszystkim ustalenie to wymagało nie tylko analizy samej treści umowy i zapisów w części odnoszącej się do zadatku, tak jak wywodził powód, ale także zeznań świadka J. J. (2), która uzupełniała druk umowy i przedstawiła w swoich zeznaniach okoliczności dotyczące tej kwestii. Rodzice powoda przynieśli ze sobą kwotę 30.000 zł aby podpisać umowę przedwstępną sprzedaży mieszkania. A zatem należało przyjąć, że skoro w dniu podpisania umowy rodzice powoda przekazali pozwanemu gotówkę w kwocie 30.000 zł, to taka kwota była zadatkiem. Zauważyć należy, że strony podpisały umowę z określeniem zadatku na kwotę 30.000 zł, a dopiero po jej podpisaniu J. D. (2) wyszła z propozycją wpisania do jej treści, że kwota 50.000 zł będzie płatna do 1 października 2013 roku. Okoliczność, że ta propozycja została wpisana przez świadka J. J. przy zastrzeżeniu zadatku nie może uprawniać do zasadnego wniosku, iż kwota 50.000 zł była również zadatkiem. Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego nie można było uznać, że wolą stron był zadatek w wysokości 80.000 zł i wcześniej to zgodnie ustaliły, gdyż w takim razie nie było przeszkód aby w treści umowy zapisano kwotę 80.000 zł ( a nie 30.000 zł) jako zadatek, z zaznaczeniem, że kwota 50.000 będzie płatna w terminie późniejszym. Zauważyć należy, że przy uiszczaniu przez matkę powoda kwot po 25.000 zł nie zastrzegano, że stanowią one pozostałą część zadatku, a zatem stanowiła ona ratę ustalonej ceny sprzedaży mieszkania.

Przyjęcie ustalenia, że kwota zadatku w okolicznościach niniejszej sprawy wynosiła 30.000 zł pozostaje także w zgodności z interpretacją prawną zadatku.

Stosownie do treści art. 394 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Zawarta w art. 394 k.c. reguła interpretacyjna odnosi się wyłącznie do zachowania polegającego na wręczeniu rzeczy lub pieniędzy przy zawarciu umowy. Jeżeli podobne zachowanie zostanie przez strony podjęte po lub przed zawarciem umowy, nakaz uznania go za zastrzeżenie zadatku nie obowiązuje. Kwota wręczona kontrahentowi dopiero

po zawarciu umowy nie może być uznana jako uiszczona tytułem zadatku (por. wyr. SN z 7.10.1999 r., I CKN 262/98, OSNC 2000, Nr 4, poz. 71 i wyr. SN z 7.3.2007 r., II CSK 479/06, Legalis).

W świetle powyższego należało uznać, że skoro kwota 30.000 zł została wręczona pozwanemu w dniu podpisania umowy to tylko ona stanowiła zadatek, a pozostała kwota 50.000 zł nie była uiszczona tytułem zadatku.

Przechodząc do rozstrzygnięcia sporu co do okoliczności odstąpienia od umowy i w związku z tym po której ze stron leżały przyczyny odstąpienia od umowy stwierdzić należy, że bezspornym jest w przedmiotowej sprawie, iż to powód M. D. (1) odstąpił od umowy.

Na podstawie oceny zgromadzonego materiału dowodowego Sąd uznał, że odstąpienie było jego własną decyzją, która nie była uwarunkowana w żaden sposób zachowaniem pozwanego ani też sytuacją prawną lokalu, na którą miała wpływ sytuacja finansowa pozwanego. Przede wszystkim zauważyć należy, że powód i jego rodzice powzięli informacje o sytuacji finansowej pozwanego na podstawie korespondencji adresowanej do niego i bliżej nie sprawdzonych informacji krążących wśród mieszkańców S.. Informacje te stały się przyczyną decyzji powoda o odstąpieniu od umowy. Zauważyć należy, że ocena tej sytuacji nie musiała prowadzić do odstąpienia od umowy, gdyż - jak sam zeznał powód- wyjaśniając fakt zadłużenia pozwanego uzyskał od niego potwierdzenie o zadłużeniu, ale jednocześnie zapewnienie, że nadal obowiązuje ich zawarta umowa. W umowie zaś był zapis, że gdyby po zawarciu umowy ujawniło się istnienie jakiegokolwiek obciążenia zbywanego prawa, sprzedawca zobowiązuje się je uregulować (§4). Nadto termin zawarcia umowy przyrzeczonej został wyznaczony na wrzesień 2018 roku. W związku z tym powód nie musiał obawiać się o zawarcie umowy, powinien pozostawać gotowym do zawarcia umowy. Poza tym powód miał możliwość poczynienia dalszej weryfikacji swoich informacji u komornika. Powód nie wykazał jednak żadnej aktywności w tym celu i nie dokonał rzetelnej oceny sytuacji finansowej pozwanego. Tymczasem z materiału dowodowego wynika, że przed odstąpieniem od umowy nie toczyło się żadne postępowanie egzekucyjne wobec pozwanego, egzekucja nie była skierowana do lokalu. Pozwany miał wprawdzie problemy finansowe, czemu nie zaprzeczył, ale działalność gospodarczą zawiesił dopiero w dniu 1 grudnia 2014 roku. Pozwany miał także inny majątek – wynagrodzenie za pracę, nieruchomości, co również należało uwzględnić przy ocenie sytuacji finansowej pozwanego. Nie można uznać, iż propozycja pozwanego zaciągnięcia kredytu w celu szybszej spłaty mieszkania była negatywną okolicznością, bowiem w umowie był zastrzeżony termin zawarcia umowy i powód nie był zobowiązany do zaciągnięcia kredytu. Ubocznie zauważyć należy, że powód prawdopodobnie powziął także informację o obciążeniu mieszkania hipoteką, która nie była mu znana w chwili zawierania umowy, a co dodatkowo wpłynęło na decyzję o odstąpieniu od umowy. Z księgi wieczystej lokalu wynika, że lokal był obciążony hipoteką na podstawie umowy z dnia 14 lutego 2008 roku przez (...) Bank S.A. z siedzibą w W., a - jak również sam przyznał powód - nie zapoznawał się księgą wieczystą przed podpisaniem umowy.

W tym miejscu należy odwołać się do instytucji hipoteki. Zabezpieczający cel hipoteki jest realizowany na dwa podstawowe sposoby:

- wierzyciel może dochodzić zaspokojenia swoich roszczeń z nieruchomości nawet wtedy, gdy nastąpiła zmiana jej właściciela,

- wierzytelność wierzyciela hipotecznego ma pierwszeństwo przed wierzytelnościami wierzycieli osobistych właściciela nieruchomości. Powyższa instytucja prawna zakłada więc daleko idące konsekwencje. Sprzedaż obciążonej nieruchomości prowadzi do tego, że obok dłużnika osobistego (osoby, która zaciągnęła kredyt) pojawia się dłużnik hipoteczny. Oznacza to, iż nie istnieją żadne ograniczenia w sprzedaży mieszkania obciążonego kredytem. Stroną umowy kredytu nadal pozostaje pierwszy właściciel nieruchomości. Jednakże w sytuacji, gdy egzekucja z jego majątku okaże się bezskuteczna, bank może skierować swoje roszczenie przeciwko nowemu nabywcy nieruchomości. Dlatego też przed zakupem mieszkania obciążonego hipoteką w interesie nowego nabywcy powinno być zawarcie stosownej umowy regulującej kwestię hipoteki.

Niezapoznanie się z wpisami w księdze wieczystej o obciążeniu lokalu hipoteką niewątpliwe należy ocenić jako oczywiste zaniedbanie powoda, którego skutkami nie można obciążać pozwanego.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że do niewykonania umowy doszło w wyniku odstąpienia powoda od umowy, a przyczyny odstąpienia nie leżały po stronie pozwanego. Nie można zarzucać pozwanemu, iż był świadom, że nie zrealizuje umowy. Materiał dowodowy wskazuje, że pozwany był gotowy do wykonania umowy. Po decyzji powoda o odstąpieniu od umowy pozwany sprzedał mieszkanie bez żadnych problemów. Pozwany – w związku z treścią art. 394 § 1 k.c. - miał zatem prawo zatrzymać przekazany mu zadatek. Roszczenie powoda w zakresie żądania podwójnego zadatku z tytułu niewykonania umowy przez pozwanego okazało się więc bezzasadne.

W związku z zawartą umową pozwany otrzymał od powoda łącznie kwotę 91.000 zł, a więc po zatrzymaniu zadatku, rozliczeniu podlegała kwota 61.000 zł. Pozwany zobowiązał się zwrócić powodowi otrzymane należności. Dotychczas pozwany uiścił w ratach na rzecz powoda kwotę 46.000 zł. Wobec tego na rzecz powoda należało zasądzić kwotę 15.000 zł i oddalić powództwo w pozostałym zakresie.

O odsetkach od zasądzonego roszczenia Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. Pozwany został wezwany do zapłaty pismem z dnia 24 grudnia 2015 roku w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28 grudnia 2015 roku. Wobec tego należało uwzględnić żądanie powoda o zasądzenie odsetek od dnia wytoczenia powództwa tj. od dnia 31 grudnia 2015 roku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. stosownie do zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów. Powód wygrał sprawę w 12%, a tym samym przegrał w 88% i w takich częściach strony powinny ponieść koszty procesu. Koszty procesu powoda zostały ujęte w spisie kosztów złożonym przez pełnomocnika powoda. Zauważyć należy, że pełnomocnik powoda w ostatecznie przedłożonym przed zamknięciem rozprawy spisie kosztów nie wniósł o zasądzenie zwrotu opłaty sądowej od pozwu oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. W świetle art. 109 k.p.c. należało zatem orzec o kosztach na podstawie spisu kosztów. Powód był reprezentowany przez pełnomocnika i w związku z tym jego wynagrodzenie z tytułu zastępstwa procesowego wynosi 3.600 zł (na podstawie mającego zastosowanie w niniejszej sprawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu z dnia 28 września 2002 roku – Dz. U. nr 163, poz. 1349 ze zm). Pełnomocnik powoda poniósł koszty dojazdów do Sądu (3 rozprawy i przejazd w dwie strony z P. do Ł.). Zgodnie z przyjętym orzecnictwem kosztami przejazdu do sądu pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym- jeżeli ich poniesienie było niezbędne i celowe w rozumieniu art. 98 § 1 k.p.c. – są koszty rzeczywiście poniesione (por. uchwała Sądu najwyższego z dnia 29.06.2016r., III CZP 26/16). Wobec tego, że pełnomocnik powód wskazał przy wyliczeniu dojazdów stawkę 0,8358 zł wynikającą z rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 stycznia 2013r. w sprawie należności przysługujących pracownikowi zatrudnionemu w państwowej lub samorządowej jednostce sfery budżetowej z tytułu podróży służbowej w związku rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 marca 2002 r. w sprawie warunków ustalania oraz sposobu dokonywania zwrotu kosztów używania do celów służbowych samochodów osobowych, motocykli i motorowerów niebędących własnością pracodawcy, należy przyjąć za Sądem Najwyższym, że przepisy są stosowane do stron stosunku pracy i stosowanie tych przepisów do radców prawnych i adwokatów prowadziłoby do ich uprzywilejowania w stosunku do innych uczestników postępowania, w tym także stron. Rozporządzenia wprowadzają pewien automatyzm ustalania kosztów przejazdu, niejednokrotnie oderwany od kosztów poniesionych w rzeczywistości. Sąd uznał więc – wobec braku potwierdzenia odpowiednimi dokumentami - że wydatki związane z dojazdami na rozprawy wyniosły łącznie 900 zł i były to rzeczywiste koszty poniesione na dojazdy na rozprawy. Sąd nie uwzględnił kosztów opłat za przejazd autostradą w kwocie 292 zł z uwagi na brak wykazania poniesienia tych kosztów. Pełnomocnik powoda nie przedstawił paragonów dokonanych opłat, co uniemożliwia weryfikację faktu poniesienia tego rodzaju kosztów oraz ich wysokości. Pozwany poniósł koszty zastępstwa pełnomocnika procesowego w kwocie 3.600 zł. Łącznie koszty procesu wyniosły 8.100 zł (3.600zł+900zł+3.600zł) i przy stosunkowym rozdzieleniu kosztów, uwzględniając, że powód poniósł koszty w wysokości 4.500 zł, Sąd zasądził od powoda M. D. (1) na rzecz pozwanego R. T. kwotę 2.628 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu (8.100 złx88% =7.128 zł- 4.500 zł).

### ***Co do powództwa wzajemnego***

Powód wzajemny R. T. wniósł o zasądzenie kwoty 14.400 zł tytułem należności za użytkowanie mieszkania oraz garażu przez pozwanego wzajemnego M. D. (1). Powód powołał się na fakt, że pozwany miał do dyspozycji mieszkanie, co do którego strony zawarły w dniu 7 września 2013 roku przedwstępną umowę sprzedaży.

Ocena zgromadzonego materiału dowodowego przeprowadzona przez Sąd wskazuje, że roszczenie powoda nie jest zasadne, co skutkuje jego oddaleniem.

Przede wszystkim niespornym jest, że po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży mieszkania R. T. przekazał D. klucze do mieszkania i bramy wjazdowej. Niespornym było również, że garaż należący do R. T. był wynajmowany innej osobie i M. D. (1) nie otrzymał kluczy do garażu. W świetle materiału dowodowego, a w szczególności zeznań stron nie budziło wątpliwości, że strony nie zawarły żadnej umowy na okoliczność użytkowania mieszkania przez M. D. (1) po przekazaniu mu kluczy przez R. T.. Strony nie sporządziły żadnego protokołu zdawczo-odbiorczego, nie spisały liczników. R. T. przekazał klucze do mieszkania bez określenia jakichkolwiek warunków korzystania z mieszkania. Z materiału dowodowego wynika jednak, że matka powoda uiszczala R. T. opłaty za zużyte media i godził się na takie opłaty, nie żądając zapłaty czynszu z tytułu najmu lokalu.

Wobec powyższego należało uznać, że nie łączyła strony żadna umowa najmu mieszkania. Zauważyć należy, że R. T. potwierdził w swych zeznaniach, że kwestia opłat za użytkowanie pojawiła się dopiero gdy powód odstąpił od umowy i rozliczaniu należności otrzymanych w związku z umową, a więc przyznał, że nie było pomiędzy nimi jakichkolwiek ustaleń w zakresie najmu mieszkania. Nie można uznawać, że R. T. w związku z istniejącą sytuacją poniósł szkodę bowiem zużyte media były opłacane przez matkę powoda. W tym stanie rzeczy powództwo podlegało oddaleniu jako nieudowodnione.

O kosztach procesu w zakresie powództwa wzajemnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Powód wzajemny jako strona przegrywająca jest zobowiązana zwrócić pozwanemu wzajemnemu poniesione koszty, na które złożyło się wynagrodzenie jego pełnomocnika. Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od R. T. na rzecz M. D. (1) kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego wzajemnego obliczone na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu z dnia 28 września 2002 roku – Dz. U. nr 163, poz. 1349 ze zm).

z/ odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.