

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 kwietnia 2015 r., skierowanym przeciwko A. G. (1), powód T. J. wniósł o zasądzenie od pozwanej kwoty 420.727,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty tytułem brakującej ceny sprzedaży nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,0711 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalno – usługowym, składającym się z części mieszkalnej dwukondygnacyjnej podpiwniczonej oraz części parterowej mieszczącej garaż i pomieszczenie usługowe o łącznej kubaturze 2250 m³, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz zasądzenie od pozwanej A. G. (1) kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Dochodzona pozwem kwota stanowi różnicę pomiędzy należną powodowi ceną, a kwotami już na ten cel uiszczonymi przez pozwaną (670.000 – 191.722,40 zł) oraz po potrąceniu kosztów procesu należnych pozwanej w kwocie 47.500 złotych.

/pozew – k. 2 - 7/

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości podnosząc zarzut potrącenia co do całości roszczenia pozwu oraz obciążenie powoda kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana przedstawiła do potrącenia z wierzytelnością przysługującą powodowi kwoty stanowiące równowartość kosztów, które poniosła w wyniku postępowania powoda tj. koszty poniesione z tytułu najmu lokalu użytkowego w tym czynsz oraz koszt niezbędnego remontu w wysokości 222.722,27 zł, nie zawierające kosztów eksploatacyjnych, nadto koszty najmu lokalu mieszkalnego w wysokości 96.000 zł , 97.005,32 złotych koszty najmu do dnia 12.2010 roku i oraz koszty postępowania wieczysto-księgowego mające na celu wykreślenie prawa bezpłatnego użytkowania ustanowionego przez powoda na rzecz wnuczki 5.000 zł, kwotę 129.311,88 zł z tytułu kosztów najmu lokalu przy (...)za okres od lipca 2010 do czerwca 2011 roku. Pozwana przyznała, iż potrącenie numer 2 i 3 częściowo się pokrywają z uwagi na to, że potrącenie z czerwca 2010 roku dotyczyło należności przyszłych (do października 2010 roku) i było przedwczesne.

/odpowieź pozw – k. 153 – 160/

W piśmie z dnia 7 stycznia 2016 r. strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powoda w zakresie żądanych odsetek za okres dalszy niż 3 lata od daty wytoczenia powództwa tj. za okres od 12 grudnia 2009 r. do 17 kwietnia 2012 r. Na rozprawie w dniu 19 września 2016 r. pełnomocnik powoda podniósł, że zgłoszenie zarzutu przedawnienia przez pozwaną stanowi nadużycie prawa i nie zasługuje na uwzględnienie.

/pismo przygotowawcze pozwanej – k. 596, protokół k. 754, adnotacje 00:37:54/

Na dalszym etapie postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

/protokół k. 754, adnotacje 00:26:56, 00:30:47/

Na rozprawie w dniu 28 września 2015 roku Sąd oddalił wniosek pozwanej o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu o sygn. XIC 1098/13.

/protokół rozprawy k- 470/

Sąd Okręgowy w Łodzi ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 14 września 2006 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę, na mocy której powód zobowiązał się sprzedać pozwanej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr (...), o powierzchni 0,0711 ha położonej we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyki Wydział IV Ksiąg

Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz prawo własności posadowionego na niej budynku, stanowiącego odrębną własność. W § 4 ust. 1 powyższej umowy, strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 670 000 zł. Zgodnie z § 4 ust. 2 pozwana zapłaciła powodowi kwotę 10.000 zł tytułem zadatku z konsekwencjami określonymi w art. 394 k.c. (§ 4 ust. 3 umowy). Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta pod warunkiem rozwiązującym dostarczenia przez stronę kupującą w dniu zawarcia umowy przyrzczonej sprzedaży umowy kredytowej umożliwiającej nabycie praw opisanych w umowie. Nie dostarczenie powyższych dokumentów w podanym terminie skutkowało rozwiązaniem umowy przedwstępnej. Nadto strony postanowiły, że dany zadatek ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga może od niej odstąpić bez wyznaczania dodatkowego terminu i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W razie wykonania umowy zadatek ulegał zaliczeniu na poczet świadczeń strony, która go dała oraz w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpadał w przypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiłoby wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za którą odpowiedzialność ponoszą obie strony.

/przedwstępna umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego repertorium A nr 7978/2006 – k. 10 - 14, odpis zupełny księgi wieczystej (...) – k. 15 - 34/

Strony znały się już wcześniej, przez ok. 15 lat, łączyły je dobre relacje sąsiedzkie. Powód był kolegą ojca pozwanej.

/zeznania pozwanej – protokół k. 474, adnotacje 00:44:16/

Po zawarciu umowy przedwstępnej pozwana podjęła działania zmierzające do uzyskania kredytu. W dniu 7 grudnia 2006 r. zawarła umowę z (...) Bankiem SA w W. Oddziałem Bankowości Detalicznej w Ł. o kredyt hipoteczny w wysokości 630.000 zł. Kredyt miał być zabezpieczony hipoteką na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości. Kwota kredytu miała być wypłacana transzami z uwagi na zobowiązanie przez bank do przeprowadzenia wstępnego remontu w postaci wymiany okien, instalacji, podłóg i glazury. Pierwsza transza miała być wypłacona na rachunek zbywcy nieruchomości w dniu zawarcia umowy przyrzczonej w wysokości 423 000 zł, a dalsze transze zgodnie z przyjętym harmonogramem. Prace remontowe lokalu pozwana planowała rozpocząć już z początkiem 2007 r. Przygotowanie szczegółowego projektu prac remontowych stanowiło jeden z warunków uzyskania kredytu. Poszczególne transze kredytu zostały rozpisane na kilka miesięcy – pozwana miała zabezpieczone odpowiednie środki, gotową do wejścia na teren nieruchomości ekipę remontową oraz wybrane konkretne produkty i materiały niezbędne do przeprowadzenia remontu. Generalny wykonawca został zaakceptowany przez Bank przed podpisaniem umowy kredytowej.

/umowa o kredyt hipoteczny z dnia 07.12.2006 – k. 336 – 344, zeznania świadka M. M. – protokół k. 685, adnotacje – 00:13:32 00:46:16, zeznania pozwanej – k. 474, czas nagrania – 00:44:16 /

W dniu 6 grudnia 2006 r. pozwana skierowała do powoda na wskazany w akcie notarialnym adres pismo, w którym wezwała go do stawienia się w dniu 14 grudnia 2006 r. w kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy przyrzczonej. Przesyłkę nadała w urzędzie pocztowym na wskazany w akcie notarialnym adres powoda a także za pomocą poczty kurierskiej na adres nieruchomości przy ul. (...). Powód nie odebrał przesyłki z urzędu pocztowego i odmówił odbioru przesyłki kurierskiej.

/okoliczności niesporne, nadto uzasadnienie do wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 06.11.2013 r. w sprawie I C 1470/10 – k. 94/

Aktem notarialnym z dnia 4 grudnia 2006 r. T. J. ustanowił na rzecz swojej wnuczki K. S. (1) prawo bezpłatnego użytkowania na czas nieokreślony całego budynku znajdującego się na wyżej opisanej działce gruntu położonej we W. przy ul. (...).

/wypis aktu notarialnego z dnia 4.12.2006 r. Repertorium (...) - k. 35 - 36/

Notariusz E. Ś. (1) pouczyła powoda o skutkach ustanowienia prawa użytkowania. Przy ustanowieniu tego prawa notariusz z reguły E. Ś. tłumaczy stronom na czym prawo to polega, jak również uprzedza o wynikających z tego prawa ograniczeniach w obrocie nieruchomością. Zwyczajowo weryfikuje też wpisy w księgach wieczystych.

/zeznania świadka E. Ś. – protokół k. 754 – adnotacje 00:04:40/

W dacie ustanowienia bezpłatnego użytkowania spornej nieruchomości wnuczka powoda K. S. (1) przebywała w Brukseli. Do Polski wróciła w 2007 r. Przy sporządzaniu aktu notarialnego nie była obecna. Od 2007 r. na nieruchomości była zaledwie kilka razy. Nie zamieszkała tam ani nie prowadziła działalności. Nie korzystała z lokalu w jakikolwiek sposób. Powód przed sporządzeniem aktu notarialnego czynił ustalenia z wnuczką telefonicznie.

/zeznania świadka K. S. ór – protokół k. 474, adnotacje 00:08:51 – 00:23:52/.

Powód nie poinformował o fakcie zawarcia umowy przedwstępnej przedmiotowej nieruchomości ani notariusza, ani wnuczki. Myślał, że nie ma to znaczenia. U notariusza towarzyszyła powodowi córka K. J..

/zeznania powoda – k. 474, czas nagrania – 00:37:45, 00:40:52/

Powód ma dwie córki, które pozostają w konflikcie – jedna namawiała ojca do sprzedaży nieruchomości, druga była temu przeciwna.

/zeznania pozwanej – k. 474, czas nagrania – 00:44:16/.

Po zawarciu umowy przedwstępnej powód unikał pozwanej i odmawiał spotkania w sprawie zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie oświadczył też w sposób jednoznaczny, że zamierza odstąpić od umowy.

/zeznania pozwanej – k. 474, czas nagrania – 00:52:11/

Powód nie odbierał telefonów ani korespondencji od pozwanej, był dla niej niedostępny. Pomimo wezwania pozwanej do zawarcia umowy przyrzeczonej powód nie stawił się u notariusza we wskazanym dniu tj. w dniu 14 grudnia 2006 r. Pozwana stawiała się w kancelarii notariusza D. G. z umową kredytową oraz częścią ceny. Została poinformowana przez notariusza, że powód nie stawiał się a ponadto, że wcześniej ustanowił bezpłatne użytkowanie spornego lokalu na rzecz wnuczki. Notariusz przyjął od powódki do depozytu kwotę 237.000 zł wraz ze zobowiązaniem zapłaty tej kwoty przelewem na rachunek wskazany przez powoda pod warunkiem zawarcia między powódką a pozwanym przyrzeczonej umowy sprzedaży.

/okoliczność bezsporna, zeznania świadka M. M. – protokół k. 685, adnotacje – 00:13:32 00:46:16 /

W styczniu 2007 roku pozwana wytoczyła powództwo przeciwko T. J. przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu domagając się nakazania powodowi złożenia oświadczenia woli przenoszącego na nią prawo użytkowania wieczystego spornej nieruchomości oraz prawo własności posadowionego na niej budynku mieszkalno - usługowego stanowiącego odrębną własność, a składającego się z części mieszkalnej dwukondygnacyjnej, podpiwniczonej oraz części parterowej mieszczącej garaż oraz pomieszczenia usługowe, o łącznej kubaturze 2,250 m³, za jednoczesną zapłaty kwoty 670 000 zł. Wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2009 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu nakazał T. J. złożenie oświadczenia woli w tym zakresie oraz zasądził na rzecz A. G. (1) kwotę 40.300 tytułem zwrotu kosztów procesu. Od powyższego wyroku powód wniósł apelację, która wyrokiem z dnia 2 grudnia 2009 r. została oddalona przez Sąd Apelacyjny we Wrocławiu. Jednocześnie Sąd Apelacyjny zasądził na rzecz pozwanej koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7.200 zł.

/kserokopia wyroku Sądu Okręgowego z dnia 21 kwietnia 2009 r. wraz z uzasadnieniem – k. 37 - 50, kserokopia wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 2 grudnia 2009 r. – k. 51 - 75 /

W dniu 14 stycznia 2010 r. pozwana uiściła na rzecz powoda kwotę 100.000 zł tytułem częściowej zapłaty za przedmiotową nieruchomość. T. J. pismem z dnia 21 stycznia 2010 r. wezwał pozwaną do zapłaty pozostałej

ceny sprzedaży nieruchomości. Powód w wezwaniu wyznaczył siedmiodniowy termin na spełnienie świadczenia jednocześnie informując, iż jego uchybienie skutkować będzie odstąpieniem przez niego od umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. W wezwaniu wskazał konto, na które pozwana winna uiścić pozostałą cenę.

/potwierdzenie przelewu kwoty 100.000 zł – k. 77, wezwanie do zapłaty z dnia 21 stycznia 2010 r. wraz z potwierdzeniem nadania oraz potwierdzeniem odbioru – k. 78 - 79/

Przedmiotowa nieruchomość została wydana A. G. (1) w dniu 26 stycznia 2010 r.

/okoliczność bezsporna, porozumienie zawarte między powodem a pełnomocnikiem pozwanej – k. 76/

W dniu 16 lutego 2010 r. T. J. złożył na podstawie art. 491 § 1 k.c. przed notariuszem E. Ś. (1) oświadczenie o odstąpieniu od umowy przyrzeczonej

/wypis aktu notarialnego z dnia 16.02.2010 r. Repertorium (...)r. – k. 80 - 81/

Pismem z dnia 1 marca 2010 r. pozwana wezwała powoda do wykreślenia z księgi wieczystej wpisu dotyczącego użytkownika spornej nieruchomości na rzecz K. S. (1).

/pismo pełnomocnika powódki z dnia 01.03.2010 r. – k. 423/

W dniu 11 maja 2010 roku powód ponownie złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego o odstąpieniu od umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, uzasadniając swoją decyzję nieuiszczeniem przez pozwaną ceny sprzedaży.

/wypis aktu notarialnego z dnia 11 maja 2010 r. Rep. A nr 3612/2010 – k. 82 - 84/

Postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2010 r. w sprawie z wniosku A. G. (1) z udziałem K. S. (1) o wykreślenie z księgi wieczystej Kw nr (...) z działu III prawa bezpłatnego użytkowania przez K. S. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych we W. oddalił wniosek. Powyższe orzeczenie zostało utrzymane w mocy postanowieniem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 15 października 2010 r. W postępowaniu tym powódka była reprezentowana przez radcę prawnego T. C. w oparciu o umowę zlecenia zawartą w dniu 5 stycznia 2010 roku. Strony umówiły się na wynagrodzenie w kwocie 5.000 złotych . Wynagrodzenie powódka zapłaciła na podstawie faktury z dnia 5 marca 2010 roku.

/postanowienie z dnia 05.08.2010 r. – k. 433 – 434, postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 15.10.2015 r. wraz z uzasadnieniem – k. 435 – 437, umowa zlecenia k-379-380 i faktura k- 378/

W dniu 18 maja 2010 r. (...) Bank (...) SA oświadczył pozwanej, że nie ma możliwości zabezpieczenia na spornej nieruchomości w związku z ustanowieniem bezpłatnego prawa użytkowania budynku. (...) Bank SA odmówił udzielenia pozwanej kredytu z powodu ww przyczyny.

/okoliczności niesporne/

W dniu 11 czerwca 2010 r. pozwana, reprezentowana przez radcę prawnego T. C., złożyła powodowi oświadczenia o potrąceniu:

- kwoty 227.722,27 zł tytułem odszkodowania za najem lokalu użytkowego za poniesione koszty z tytułu umowy najmu,

- kwoty 96.000 zł tytułem najmu lokalu mieszkalnego

oraz kwoty 97.005,32 zł tytułem kosztów najmu do grudnia 2010 r. i kosztów postępowania o unieważnienie bezpłatnego użytkowania na rzecz wnuczki powoda K. S. (1) /5.000 zł/.

/oświadczenia o potrąceniu – k. 371, 373, 374, pełnomocnictwo do złożenia oświadczenia k- 372 /

W dniu 14 czerwca 2010 r. pozwana dokonała dalszej częściowej zapłaty na rzecz powoda ceny sprzedaży w kwocie 91.722,40 zł.

/potwierdzenie przelewu kwoty 91.722,40 zł – k. 85/

Decyzją nr (...) z dnia 21 października 2010 r. Prezydent Miasta W. orzekł o przekształceniu w prawo własności prawa użytkownika wieczystego przysługującego pozwanej do nieruchomości położonej we W. przy ul. (...).

/decyzja nr (...) z 21 października 2010 r. – k. 86 - 88/

W dniu 5 września 2011 r. pozwana złożyła powodowi oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w wysokości 129.311,88 zł tytułem kosztów najmu lokalu użytkowego za okres od lipca 2010 r. do czerwca 2011 r. /124.311,88 zł/ oraz ponownie kosztów wykreślenia bezpłatnego prawa użytkownika na rzecz K. S. (1), które wyniosły 5.000 zł. To oświadczenie zawiera w sobie należności czynszowe częściowo objęte potrąceniem nr 3 z dnia 10 czerwca 2010 roku w kwocie 97.005,32 zł , a dotyczące okresu od czerwca 2010 do grudnia 2010 roku jako przedwczesne.

/oświadczenie o potrąceniu – k. 375 – 376, faktura VAT – k. 378/

Powództwem wytoczonym w dniu 13 grudnia 2010 r. przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu powód wniósł o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli, na mocy którego A. G. (2) przenosi na T. J. prawo własności przedmiotowej nieruchomości wraz ze znajdującym się na niej budynkiem mieszkalnym. Wyrokiem z dnia 6 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu w sprawie o sygn. akt I C 1470/10 nakazał pozwanej A. G. (1) złożenie oświadczenia woli przenoszącego z powrotem na powoda własność przedmiotowej nieruchomości. Pozwana w trakcie trwania postępowania podnosiła fakt dokonania potrąceń kwoty 227.722,27 zł z tytułu odszkodowania za najem zastępczego lokalu służącego do wykonywania działalności gospodarczej, kwoty 96.000 zł tytułem odszkodowania za najem lokalu mieszkalnego i kwoty 97.005,32 zł z tytułu odszkodowania za najem do grudnia 2010 r. oraz kosztów postępowania sądowego o unieważnienie wpisanego bezpłatnego użytkownika na rzecz K. S. (1). Na poczet pozostałej kwoty pozwana zaliczyła koszty postępowania przed Sądem Okręgowym i Apelacyjnym we W. w kwocie 47.500 złotych, które powód miał zwrócić pozwanej.

/wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 6 listopada 2013 r. wraz z uzasadnieniem – k. 89 – 110/.

Wskutek apelacji pozwanej, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2014r. w sprawie o sygn. akt I ACa 144/14 zmienił wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu w ten sposób, że oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej koszty procesu. Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Apelacyjny we Wrocławiu miał na uwadze, że oświadczenie powoda o odstąpieniu było nieskuteczne, bowiem pozwana nie popadła w zwłokę z zapłatą ceny uzasadniającej odstąpienie od umowy lecz jest jedynie w opóźnieniu. Pozwana nie wykonała swojego zobowiązania, nie zapłaciła całości ceny z powodu okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi , gdyż ponosi ją powód.

/wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 9 kwietnia 2014 r. wraz z uzasadnieniem – k. 111 - 120/

Sporna nieruchomość została obciążona hipoteką umowną na kwotę 350 000 zł przez pozwaną na rzecz jej ojca W. G. w celu zabezpieczenia spłaty pożyczki w kwocie 350.000 zł udzielonej w dniu 25 marca 2014 r. W tym samym dniu pozwana ustanowiła na rzecz swojego syna M. G. M. nieodpłatną i dożywotnią służebność mieszkania polegającą na prawie swobodnego korzystania przez uprawnionego z całego parteru i pierwszego piętra budynku mieszkalnego usytuowanego na spornej nieruchomości.

/załączony do wniosku z dnia 03.12.2015 r. odpis księgi wieczystej spornej nieruchomości – k. 15 - 34, umowa pożyczki – k. 367/.

Aktem notarialnym z dnia 11 lutego 2015 r. K. S. (1) zrzekła się przysługującego jej prawa bezpłatnego użytkownika spornej nieruchomości.

/akt notarialny Rep. A nr (...) – k. 707 – 708/

Pismem z dnia 21 kwietnia 2011 r. w odpowiedzi na pozew w sprawie z powództwa T. J. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, pozwana wraz z odpowiedzią na pozew wniosła do Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu przeciwko T. J. i K. S. (1) pozew wzajemny o ustalenie nieistnienia prawa bezpłatnego użytkownika spornej nieruchomości. W dniu 9 stycznia 2013r. pozew wzajemny został wyłączony do odrębnego rozpoznania i rozstrzygnięcia. Sprawa toczyła się za numerem XI C 1098/13. Pismem z dnia 18 marca 2015 r. pozwana zmodyfikowała powództwo ww sprawie wnosząc ewentualnie o ustalenie, że czynność prawna ustanowienia prawa użytkownika jest nieważna.

/odpowiedź na pozew wraz z pozwem wzajemnym w sprawie I C 1470/10 Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu – k. 695 – 704, modyfikacja powództwa w sprawie XI C 1098/13 Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu - k. 709 - 710/

W dacie zawierania spornej umowy przedwstępnej sytuacja finansowa pozwanej była dobra. Pozwana od ok. 2002 r. prowadziła działalność szkoleniową w branży fryzjerskiej pod nazwą Akademia (...). Działalność rozwijała się na tyle dynamicznie, że w roku 2005 pozwana podjęła decyzję o uniezależnieniu się od rodziców, z którymi dotychczas zamieszkiwała i wynajęciu domu pod W. oraz przeniesieniu prowadzonej działalności do lokalu użytkowego przy ul. (...). Początkowo czynsz najmu lokalu użytkowego wynosił 2.650 zł + VAT. Aneksem do umowy najmu z dnia 29 grudnia 2006 r. czynsz najmu od kwietnia 2007 r. podwyższony został do kwoty 37 zł za m kw. W 2005 r. pozwana nawiązała ścisłą współpracę szkoleniową z koncernem L., w przebiegu której L. zamierzał stworzyć w latach 2005 – 2006 własną sieć szkoleniową w oparciu o współpracę z pozwaną. Do tego wymagany był zdecydowanie większy lokal obejmujący przynajmniej kilka sal szkoleniowych, ponadto jedno duże pomieszczenie, pozwalające na zorganizowanie pokazów dla większej ilości osób i jednocześnie pozwalający na zorganizowanie miejsc noclegowych. W związku z powyższymi planami pozwana rozpoczęła w 2006 r. poszukiwania lokalu spełniającego powyższe kryteria. Przedmiotowa nieruchomość spełniała oczekiwania pozwanej zarówno co do lokalizacji, była bardzo dobrze skomunikowana, dawała możliwość jednoczesnego zamieszkiwania w niej i prowadzenia działalności szkoleniowej. Dodatkowo nieruchomość sąsiadowała z domem rodziców pozwanej.

/zeznania świadka M. M. – protokół k. 685, adnotacje – 00:13:32 00:46:16, umowa najmu lokalu przy ul (...) wraz z aneksem z dnia 29.12.2006 r. – k. 352 – 356, k. 357/

W okresie oczekiwania na przejęcie nieruchomości pozwana zmuszona była wynajmować lokale na prowadzenie działalności gospodarczej. Uiszczany z tytułu najmu czynsz sięgał kwot 7.000 – 8.000 zł. Pozwana wynajmowała też przez okres ok. pięciu lat lokal mieszkalny – domek w B. pod W.. Miesięczny czynsz wynosił 3.000 zł. Planowana rata kredytu miała wynosić ok. 3.000 zł.

/zeznania pozwanej – k. 474, czas nagrania – 00:55:21, 01:03:52, zeznania świadka M. M. – protokół k. 685, adnotacje – 00:13:32 00:46:16, umowa najmu domu z dnia 20.01.2005 r. – k. 345 - 348 /.

Wkrótce po wytoczeniu powództwa przeciwko powodowi w celu wyegzekwowania realizacji obowiązku wynikającego z zawartej umowy przedwstępnej, pozwana licząc na rychłe zakończenie sprawy sądowej, początkowo nie poszukiwała innej nieruchomości do wynajęcia. Uzyskała zapewnienie Banku, że po zakończeniu procesu, chwilowo wstrzymany kredyt, będzie realizowany. Jednak z końcem 2008 r. właściciel wynajmowanego przez nią lokalu przy ul. (...) we W. rozwiązał umowę najmu z uwagi na zamiar sprzedaży nieruchomości. Wtedy to pozwana została zmuszona do poszukiwania nowej lokalizacji. Pozwana próbowała poszukiwać lokalu w bliskim sąsiedztwie okolicy B., ale w tej okolicy nie znalazła lokalu spełniającego jej oczekiwania albo lokale takie przekraczały jej możliwości finansowe. Czynsz najmu podobnej nieruchomości przy ul. równoległej do ulicy (...) wynosił 20.000 zł miesięcznie. Pozwanej udało się znaleźć lokal przy ul. (...). Jego cena była akceptowalna dla pozwanej, jednak lokal wymagał kapitalnego remontu i kompleksowej adaptacji. Był to budynek po pożarze. Ponadto pozwana poniosła koszty jego adaptacji do prowadzonej działalności. Czynsz najmu, z uwagi na niski standard, był korzystny- ok. 2 – 3 krotnie niższy od czynszu

najmu sąsiadujących lokalizacji. Lokal został wynajęty przez pozwaną w dniu 7 listopada 2008 r., pozwana rozpoczęła w nim działalność w 2009 r. Umowa została zawarta na czas określony do 14 stycznia 2011 r. Czynsz najmu wynosił 36 zł za m kw. + VAT oraz opłata eksploatacyjna 7 zł za m kw. + VAT. Powierzchnia lokalu wynosiła 184 m kw. Koszty remontu według treści umowy, zostały odliczone od czynszu.

/zeznania świadka M. M. – protokół k. 685, adnotacje – 00:13:32 00:46:16, umowa najmu z dnia 07.11.2008 r. – k. 359 - 363, faktury Vat z tytułu nabycia materiałów budowlanych – k. 270 – 292, k. 166 – 200, 201 - 218/.

Czynsz najmu lokalu przy ul. (...) w styczniu 2007 r. wyniósł 2.850 zł, w lutym 2007 r. – 682 zł, w marcu 2007 r. – 3.400 zł, w okresie od kwietnia 2007 r. do kwietnia 2008 r. wyniósł po 3.700 zł.

/faktury VAT – k. 248 - 268, potwierdzenia przelewów – k. 293 - 313/

Czynsz najmu lokalu przy ul. (...) we W. w okresie od lutego 2009 r. do stycznia 2010 r. wyniósł 8.081,28 zł brutto miesięcznie, tj. 6.624 zł netto.

/faktury – k. 219 – 230, potwierdzenia przelewów – k. 314 - 335/.

Następnie, w okresie od lutego do grudnia 2010 r. czynsz wynosił po 8.364,12 zł, w styczniu 2011 r. – 4.080,33 zł, od lutego do czerwca 2011 r. – 9.288,17 zł

/faktury – k. 231 – 241, k. 242, k. 243 - 247/

Łącznie poniesione przez pozwaną koszty czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych za okres od lutego 2007 r. do grudnia 2009 r. wyniosły **190.585,03** zł, z tytułu zaś najmu lokalu mieszkalnego – **96.000** zł. W styczniu 2010 r. – **8.081,28** zł, od lutego do grudnia 2010 r. – **92.005,32** zł, od stycznia do czerwca 2011 r. – **50.521,18** zł.

/faktury VAT – k. 248 - 268, faktury – k. 219 – 230, wyliczenie k- 364/

Pozwana prowadząc działalność gospodarczą do dnia 7 czerwca 2011 r. nie była płatnikiem podatku Vat. Stała się nim w ww dacie.

/zgłoszenie rejestracyjne w zakresie podatku od towarów i usług – k. 492 – 494/

Ceny najmu podobnych lokali w okolicy ul. (...) we W. o charakterze mieszkalnym wynosiły ok. 14 – 35/36 zł/m kw., zaś lokali użytkowych od 17 do 35 zł/m kw. Podane wartości są wartościami netto. W latach 2006 – 2010 r. z uwagi na boom inwestycyjny, ceny najmu lokali były wyższe.

/zeznania świadka J. N. – protokół k. 685, adnotacje 00:03:09 – 00:09:49/

Z uwagi na wysokie koszty wynajmu lokalu pozwana była zmuszona zaprzestać działalności z końcem 2013 r. Aktualnie pracuje jako fryzjer w oparciu o umowę o pracę. Na nieruchomości nic się obecnie nie dzieje. Część budynków jest w bardzo złym stanie. W 2010 roku, gdy pozwana przejęła nieruchomość od powoda, w budynku miała miejsce awaria rur i doszło do zalania całej nieruchomości. Na przeprowadzenie remontu z własnych środków pozwanej obecnie nie stać. Środki pochodzące z zaciągniętego kredytu pozwana przeznaczyła na zapłacenie na rzecz powoda części ceny.

/zeznania pozwanej – k. 474, czas nagrania – 00:55:21, 01:03:52/

Pozwana zleciła rzeczoznawcy majątkowemu J. N. (2) sporządzenie prywatnej ekspertyzy na temat wartości prawa użytkownika przez czas nieokreślony spornego budynku. Wartość prawa użytkownika wieczystego przy założeniu, że wygaśnie ono po 10 latach niewykonywania została oszacowana przez J. N. na kwotę 1.129.900 zł, przy założeniu, że wygaśnie po śmierci użytkownika – na kwotę 3.201.100 zł, zaś bez względu na czas trwania prawa użytkownika na dzień 26 września 2011 r. wartość tego prawa za miniony okres została określona na kwotę 324.300 zł.

/prywatna opinia rzeczoznawcy majątkowego J. N. – k. 412 - 421/

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o powołane dowody, w tym dowody z dokumentów, zeznań stron oraz świadków. Ustalony stan faktyczny jest w zasadzie niesporny między stronami. Spór sprowadza się natomiast do oceny, czy pozwanej w dacie złożenia oświadczeń o potrąceniu przysługiwały przeciwko powodowi wierzytelności nadające się do potrącenia z wierzytelnością powoda dochodzoną w niniejszym postępowaniu a zatem jest sporem stricte prawnym.

Oddaleniu podlegał wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka T. C. z uwagi na powołanie się świadka na tajemnicę zawodową, która jest nieograniczona w czasie i od której nie może być zwolniony. W odpowiedzi na wezwanie Sądu do osobistego stawienia w charakterze świadka, świadek ten wskazał, iż wszelkie informacje które są mu znane na temat stron postępowania wynikają z udzielonej pomocy prawnej. Stosownie do treści art. 3 ust. 3 - 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych /t.j. Dz.U. 2016.233/ okoliczności takie objęte są tajemnicą zawodową. Radca prawny nie może być zwolniony z obowiązku zachowania tajemnicy zawodowej co do faktów, o których dowiedział się udzielając pomocy prawnej lub prowadząc sprawę. W tej sytuacji, zgłoszony wniosek dowodowy na okoliczności objęte dyspozycją ww przepisów należało oddalić.

Sąd pominął wniosek strony pozwanej zgłoszony w dniu 16 stycznia 2016 r. /k/ 599/ o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. S. na okoliczność sytuacji w jakiej zawierana była umowa przedwstępna zbycia nieruchomości, okoliczności i motywów ustanowienia użytkowania na rzecz K. S. (1) jako rażąco spóźniony ,a poza tym nie istotny dla potrzeb niniejszego rozstrzygnięcia.

Podobnie pominięciu jako spóźniony podlegał wnioskowany przez stronę powodową w piśmie procesowym z dnia 18 grudnia 2015 r. /k. 577/ dowód z zeznań świadków D. G. oraz D. J.. Najogólniej rzecz biorąc świadkowie ci mieliby zeznawać na okoliczności zakresu pouczeń udzielanych stronom umów zawieranych w kancelarii notarialnej co do skutków prawnych podejmowanych czynności w szczególności na okoliczność pouczenia powoda co do możliwych konsekwencji umowy przedwstępnej, częstotliwości i charakteru zastrzeżeń podnoszonych przez strony umów zawieranych w kancelarii, oraz co do rozumienia konsekwencji podejmowanych czynności. Podawana przez powoda przyczyna opóźnienia w zgłoszeniu przedmiotowych wniosków dowodowych sprowadzająca się do tego, że powód miał przypadkowo natrafić w Internecie na publikacje wskazujące na nieprawidłowości przy sporządzaniu innych aktów notarialnych zawieranych w kancelarii, w której doszło do zawarcia umowy przedwstępnej między stronami nie stanowi w ocenie Sądu zasadnej przyczyny usprawiedliwiającej opóźnienie w zgłoszeniu wniosku dowodowego w celu wykazania braku wiedzy powoda co do możliwości realizacji przez pozwaną skutku silniejszego umowy przedwstępnej. Trudno bowiem uznać, że powód uświadomił sobie powyższą okoliczność dopiero po lekturze publikacji internetowych sugerujących nieprawidłowości w zachowaniu notariusza przy zawieraniu innych czynności notarialnych.

Sąd oddalił wniosek dowodowy pełnomocnika pozwanej o zobowiązanie świadka E. Ś. (1) do złożenia dokumentów stanowiących załączniki do aktu notarialnego z dnia 4 grudnia 2006 r., mocą którego powód ustanowił na rzecz swojej wnuczki K. S. (1) prawo bezpłatnego użytkowania spornej nieruchomości albowiem okoliczność, która miałaby podlegać wykazaniu, tj. ustalenie czy notariusz została poinformowana przez powoda o fakcie zawarcia umowy przedwstępnej pozostaje bez wpływu na zakres odpowiedzialności powoda wobec pozwanej z tytułu zawarcia tej umowy.

Zaoferowany przez stronę pozwaną dokument prywatny w postaci operatu szacunkowego dotyczącego wartości rynkowej nieruchomości przy ul. (...) Sąd uznał za nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył:

Powództwo podlega oddaleniu w całości z uwagi na zgłoszony zarzut potrącenia.

Dochodzonej w pozwie kwoty powód domagał się tytułem zapłaty reszty ceny sprzedaży nieruchomości w wysokości określonej w zawartej między stronami umowie przedwstępnej, po uwzględnieniu wpłaconych już kwot oraz zaliczeniu należnych pozwanej kosztów procesu.

Pozwana, wnosząc o oddalenie powództwa, zgłosiła do potrącenia należności przysługujące jej od powoda z tytułu roszczeń odszkodowawczych wynikających z nienależytego wykonania przez niego umowy /art. 471 k.c. i nast. k.c./.

W ocenie strony powodowej ewentualną podstawę prawną zgłoszonych do potrącenia należności można rozważać jedynie przez pryzmat art. 390 par. 1 k.c. a zatem ewentualne roszczenie pozwanej ograniczałoby się do tzw. ujemnego interesu umownego.

Stosownie do treści art. 390 § 1 k.c. jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania.

Szczególną cechą zobowiązania z umowy przedwstępnej jest to, że w razie bezskutecznego upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej wierzycielowi przysługuje równoległe z roszczeniem o spełnienie świadczenia także roszczenie o naprawienie szkody spowodowanej niewykonaniem zobowiązania. Podniesienie tego roszczenia nie jest uzależnione od odstąpienia od umowy przedwstępnej ani od tego, by zawarcie umowy przyrzeczonej utraciło dla wierzyciela znaczenie (art. 477 § 2 i art. 494 k.c.). Wierzyciel może wybrać pomiędzy żądaniem zawarcia umowy a żądaniem odszkodowania i dopiero realizacja jednego z roszczeń powoduje wygaśnięcie obydwu.

Przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej określa art. 471 k.c. (tak wyr. SN z 5.12.2006 r., II CSK 274/06, Legalis) zmodyfikowany przez komentowany przepis. Przesłankami tymi są zatem: niespełnienie świadczenia przez zobowiązanego mimo upływu terminu z powodu okoliczności, za które ponosi on odpowiedzialność (przy czym istnienia tych okoliczności wierzyciel nie musi dowodzić), szkoda uprawnionego i związek przyczynowy pomiędzy niespełnieniem świadczenia a szkodą (w ujęciu zmienionym przez przyjętą w przepisie konstrukcję odpowiedzialności w granicach tzw. ujemnego interesu umownego).

Artykuł 390 § 1 k.c. ogranicza zakres obowiązku odszkodowawczego do tzw. ujemnego interesu umownego – szkody poniesionej przez to, że uprawniony liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej. Istota "ujemnego interesu umownego" polega na uszczerbku majątkowym, który ktoś poniósł przez to, że podjął działania zmierzające do zawarcia umowy, która ostatecznie nie została skutecznie zawarta. W przypadku umowy przedwstępnej chodzi o negatywne majątkowe następstwa działań zmierzających do zawarcia umowy przyrzeczonej. Rozmiar szkody podlegającej naprawieniu ustala się porównując stan majątkowy, jaki istniałby, gdyby uprawniony nie liczył na zawarcie umowy (nie podjął działań prowadzących do zawarcia umowy przyrzeczonej) ze stanem powstałym wskutek faktu, że uprawniony zawarł umowę przedwstępną i oczekiwał zawarcia umowy przyrzeczonej. Odszkodowanie to obejmuje wszystkie szkody wynikłe z faktu wdania się w proces kontraktowania. Przeciwwstawiany tej konstrukcji odpowiedzialności "dodatni interes umowny" to stan majątkowy, w jakim znalazłby się poszkodowany, gdyby świadczenie zostało wykonane zgodnie z treścią zobowiązania. W przypadku umowy przedwstępnej szkoda w granicach interesu dodatniego oznaczałaby zatem negatywne następstwa tego, że umowa przyrzeczona nie została zawarta i wykonana. Ponieważ umowa przedwstępna zobowiązuje do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie ma konstrukcyjnych przeszkód do ukształtowania odpowiedzialności strony zobowiązanej jako odpowiedzialności w zakresie dodatniego interesu umownego. Odpowiedzialność taka istniałaby, gdyby art. 390 § 1 KC nie zawierał przepisu szczególnego, a zastosowanie miałyby ogólny art. 471 KC. Zasadnicze podobieństwo obu konstrukcji odpowiedzialności dotyczy pojęcia szkody i sposobu jej obliczania. W obu przypadkach bowiem ustalenie szkody następuje według tych samych reguł. Szkodą jest uszczerbek w dobrach poszkodowanego, polegający na różnicy między stanem tych dóbr, powstałym wskutek zdarzenia szkodzącego a stanem, jaki by istniał, gdyby nie zaszło to zdarzenie. Ustalanie wysokości szkody następuje według tzw. metody dyferencyjnej, czyli przez porównanie stanu istniejącego w chwili jej ustalania oraz stanu hipotetycznego, który istniałby, gdyby nie wydarzyło się zdarzenie szkodzące. Na tle przepisów przewidujących odpowiedzialność w granicach ujemnego interesu umownego przez pewien czas wątpliwe było, czy naprawieniu

podlegają zarówno straty, jak i utracone korzyści; obecnie jednak panuje pogląd, że odpowiedzialność ta obejmuje oba rodzaje uszczerbku (tak m.in. wyr. SN z 14.10.2005 r., III CK 103/05).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż omawiany art. 390 par. 1 k.c. i przewidziane w nim ograniczenie odpowiedzialności do tzw. ujemnego interesu umownego nie znajdzie zastosowania w realiach tej sprawy albowiem, mimo uchylania się powoda od zawarcia umowy przyrzeczonej, umowa ostatecznie doszła do skutku i nieruchomości ostatecznie została pozwanej wydana. Pozwana uzyskała korzystne dla niej orzeczenie Sądu oddalające żądanie powoda o zobowiązanie pozwanej do zwrotnego przeniesienia na powoda własności przedmiotowej nieruchomości. Odszkodowanie za uchylanie się przez drugą stronę od zawarcia umowy przyrzeczonej dochodzone może być w trzech sytuacjach: 1/ umowa przedwstępna jest ważna, lecz nie czyni zadość wymogom ważności umowy przyrzeczonej (w szczególności co do formy), przez co strona zostaje pozbawiona skutecznego dochodzenia zawarcia umowy i może dochodzić wyłącznie naprawienia szkody, która powstała przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej - w konsekwencji umowa przedwstępna wywrze ograniczony skutek prawny (tzw. skutek słabszy), 2/ umowa przedwstępna jest ważna i czyni zadość wymogom ważności umowy przyrzeczonej (wywołuje skutek silniejszy) i uprawniony mógłby domagać się zawarcia umowy, lecz wybiera odszkodowanie i 3/ gdy nie powiedzie się podjęta próba wyegzekwowania zawarcia umowy przyrzeczonej (por. art. 390 § 3 zdanie drugie k.c.).

Żadna z ww sytuacji miejsca nie miała. Pozwana wyegzekwowała wyrok zastępujący umowę stron, a zatem na warunkach ogólnych może żądać odszkodowania, ponieważ dłużnik w sposób nienależyty wykonał zobowiązanie. Nie zawarł umowy w uzgodnionym przez strony terminie. Od momentu zawarcia umowy przedwstępnej powód starał się utrudnić sfinalizowanie umowy przyrzeczonej. Cena sprzedaży miała bowiem zostać sfinansowana za pomocą kredytu hipotecznego, którego uzyskanie powód skutecznie uniemożliwił ustanawiając ograniczone prawo rzeczowe na spornej nieruchomości. Powód ustanowił bezpłatne użytkowanie na rzecz swojej wnuczki już niecałe 3 miesiące po zawarciu umowy przedwstępnej, mając jednocześnie świadomość, iż nie minął jeszcze termin do zawarcia umowy przyrzeczonej. Samo tylko ujawnienie powyższego obciążenia w księdze wieczystej do roku 2015, mimo iż uprawniona rzeczowo nie korzystała ze swojego prawa, w sposób istotny uniemożliwiło pozwanej swobodne dysponowanie jej własnością. Z zeznań powoda oraz jego wnuczki wynika wprost, iż to obciążenie było ukierunkowane na utrudnienie życia pozwanej. Powód bowiem rozmyślił się i nie chciał sprzedawać nieruchomości. Dlatego też okoliczność czy owo obciążenie nieruchomości jest z punktu widzenia przepisu art. 58 k.c. ważne, czy też nie, nie zmienia sytuacji w jakiej znalazła się pozwana. Niezmiennym bowiem jest przez zwykły upływ czasu fakt, że pozwana nie mogła na nieruchomości zamieszkać, ani nią swobodnie dysponować. Co z kolei ma wpływ na zasadność dochodzonych przez nią roszczeń odszkodowawczych.

Dlatego też tocząca się sprawa o ustalenie ważności prawa użytkowania jest, w punktu widzenia niniejszego rozstrzygnięcia, bez znaczenia. Nawet ewentualne stwierdzenie post factum pozorności, czy nieważności tej czynności de facto nie zmieniłoby sytuacji w jakiej znalazła się pozwana.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia w zakresie odpowiedzialności powoda za nienależyte wykonanie zobowiązania, która z kolei, wobec zgłoszonego zarzutu potrącenia, przekłada się na ocenę zasadności roszczenia pozwu, stanowi zatem art. 471 k.c. W przedstawionym stanie faktycznym, wobec ostatecznego przeniesienia własności nieruchomości na pozwaną, uzasadnione jest twierdzenie, że rozmiar odszkodowania należnego pozwanej z tytułu nienależytego wykonania przez powoda jego zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej nie podlega ograniczeniu na podstawie art. 390 par. 1 k.c. Zastosowanie znajduje zatem art. 361 par. 1 i 2 k.c. nie zawężając odszkodowania do tzw. ujemnego interesu umownego, do którego odnosi się art. 390 par. 1 k.c.

Stanowisko to potwierdził także Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 kwietnia 2014 r. sygn. akt I ACa 144/14. Forsowane przez powoda w postępowaniu przed sądem I instancji tezy o ograniczeniu roszczeń odszkodowawczych pozwanej do ujemnego interesu umownego zostały jednoznacznie uznane przez Sąd Apelacyjny we Wrocławiu jako nie znajdujące zastosowania w realiach niniejszej sprawy.

W wypadku odpowiedzialności wynikającej z ustalonych okoliczności, odszkodowanie obejmuje szkodę wyrażającą się w różnicy między aktualnym stanem majątku poszkodowanej /pозwanej/ a stanem hipotetycznym, jaki by istniał, gdyby zobowiązanie zostało przez powoda wykonane w sposób należyty. Dla przyjęcia związku przyczynowego wystarczające jest wykazanie, że w zwyczajnym toku rzeczy, bez szczególnego zbiegu okoliczności, szkoda jest typowym następstwem tego rodzaju zdarzenia. W niniejszej sprawie zaistniały dostateczne podstawy do przyjęcia, że gdyby powód wywiązał się z umowy i pozwana nabyłaby lokal spełniający zarówno funkcję mieszkalną jak i użytkową, pozwana nie poniosłaby kosztów związanych z koniecznością wynajmowania domu mieszkalnego i innego lokalu użytkowego, a także kosztów związanych z postępowaniami sądowymi.

Pozwana skutecznie zgłosiła do potrącenia w sumie 453.034,15 zł. (po odjęciu kwot powtórzonych w 4 potrąceniu, bo przedwcześnie potrąconych). Jak wynika z poczynionych w sprawie ustaleń, poniesione przez pozwaną w okresie objętym zgłoszonym zarzutem potrącenia tj. od lutego 2007 roku do czerwca 2011 roku koszty czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych za okres od lutego 2007 r. do grudnia 2009 r. wyniosły łącznie **190.585,03** zł, w styczniu 2010 r. – **8.081,28** zł, od lutego 2010 r. do grudnia 2010 r. – łącznie **92.005,32** zł, od stycznia do czerwca 2011 r. – **50.521,18** zł. Koszty zaś wynajmu najmu lokalu mieszkalnego w okresie objętym potrąceniem wyniosły **96.000** zł. Dodatkowo szkoda pozwanej wynika z poniesionych kosztów postępowania wieczystoksięgowego mającego na celu wykreślenie z księgi wieczystej prawa bezpłatnego użytkowania w wysokości **5.000** zł.

Łącznie wymienione wyżej poniesione przez pozwaną koszty zamykają się w kwocie **442.196,81** zł a zatem przewyższają kwotę dochodzoną pozwem.

Wysokość poniesionych kosztów z tytułu najmu lokalu użytkowego pozwana wykazała za pomocą umów najmu wraz z aneksami, faktur wystawianych przez wynajmujących czy wreszcie potwierdzeń przelewów dokonywanych z tego tytułu na rzecz wynajmujących. Wysokość należności czynszowych nie uwzględnia kosztów eksploatacyjnych, tj. w szczególności opłat za media, które zostały odrębnie wyszczególnione w fakturach. Ponadto przedłożone przez pozwaną zestawienie należności czynszowych uwzględnia okoliczność, iż od dnia 7 czerwca 2011 r. pozwana stała się płatnikiem podatku VAT. W związku z powyższym do dnia 7 czerwca 2011 r. pozwana nie była uprawniona do rozliczenia podatku Vat i dlatego szkoda poniesiona do tego czasu została zgodnie z obowiązującymi przepisami, policzona została w kwotach brutto, dopiero od 7 czerwca 2011 r. kwoty czynszu policzone zostały w kwotach netto. Wysokość należności czynszowych z tytułu najmu domu mieszkalnego wynika z załączonej do akt umowy najmu ww lokalu, zaś wysokość kosztów postępowania wieczystoksięgowego obejmuje koszty uiszczone przez pozwaną na rzecz pełnomocnika, które to koszty także zostały wykazane fakturą wystawioną przez pełnomocnika wraz z umową zlecenia łączącą pozwaną z kancelarią prawną.

Odnosząc się do zarzutu powoda dotyczącego nieporównywalności wynajmowanych lokalizacji z punktu widzenia obowiązujących stawek rynkowych czynszu najmu i znaczących różnic położenia nieruchomości wynajmowanych przez pozwaną w zamian nieruchomości, z której nie mogła korzystać, znacznie korzystniejszego położenia zastępczo wynajmowanych nieruchomości a w konsekwencji znacznie wyższych stawek ich wynajmu niż spornej nieruchomości, wskazać należy, iż zarzut chybiony. Jak bowiem ustalono w sprawie pozwana, będąc zmuszoną do poszukiwania nowej lokalizacji, próbowała poszukiwać lokalu w bliskim sąsiedztwie okolicy B., ale w tej okolicy nie znalazła lokalu spełniającego jej oczekiwania albo lokale takie przekraczały jej możliwości finansowe. Czynsz najmu podobnej nieruchomości przy ul. równoległej do ulicy (...) wynosił 20.000 zł miesięcznie. Pozwanej udało się znaleźć lokal przy ul. (...). Jego cena była akceptowalna dla pozwanej, jednak lokal wymagał kapitalnego remontu i kompleksowej adaptacji. Czynsz najmu, z uwagi na niski standard, był korzystny, ok. 2 – 3 krotnie niższy od czynszu najmu sąsiadujących lokalizacji. W tym stanie rzeczy nie można zarzucić pozwanej niegospodarności czy podejmowania błędnych decyzji biznesowych polegających na wyborze lokali o bardzo dużej wartości. Nie można zatem mówić o jakimkolwiek przyczynieniu się pozwanej do zwiększenia szkody, do czego zmierzała strona powodowa.

Jeśli chodzi o okres, za jaki pozwana jest uprawniona do żądania odszkodowania należy podnieść, że wprawdzie powód wydał nieruchomość pozwanej w dniu 26 stycznia 2010 r. jednak już w dniu 16 lutego 2010 r. złożył oświadczenie o odstąpieniu od przyrzeczonej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, co dało początek kolejnemu sporowi

sądowemu rozstrzygniętemu dopiero wyrokiem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu. Ponadto obciążył nieruchomością prawem bezpłatnego użytkowania na rzecz wnuczki. To ostatnie wygasło dopiero na skutek zrzeczenia się go w 2015 roku. Dlatego też przez ten okres pozwana nie mogła swobodnie korzystać z nieruchomości, a co istotne pozyskać kredytu na jej remont. Zgłoszenie zatem do potrącenia należności za okres od lutego 2007 roku (kiedy to pozwana mogła liczyć że po 2 miesiącach od zawarcia umowy będzie mogła już korzystać) ze swej nieruchomości do czerwca 2011 r. było zatem w pełni uprawnione.

Przy obliczaniu wysokości poniesionej przez pozwaną szkody, nie zostały natomiast uwzględnione koszty remontu lokalu użytkowego, albowiem poczynione przez pozwaną nakłady na nieruchomość niewątpliwie podniosły wartość wynajmowanego lokalu i pozwana dysponuje odpowiednimi instrumentami prawnymi, służącymi zabezpieczeniu jej interesów. W szczególności mogła umówić się z wynajmującym co do możliwości rozliczenia poniesionych nakładów w czynszu. Należy zgodzić się z argumentacją powoda w tym zakresie, że rozliczenia z tytułu remontu lokalu zastępczego pozwana powinna dokonywać z wynajmującym a nie z powodem.

Podsumowując zatem, w dacie złożenia przez pozwaną poszczególnych oświadczeń o potrąceniu, pozwanej niewątpliwie przysługiwały przeciwko powodowi wierzytelności nadające się do potrącenia z wierzytelnością powoda dochodzoną w niniejszym postępowaniu. W tym miejscu przypomnieć tylko wypada, iż stosownie do treści art. 498 § 1 k.c. dopuszczalność potrącenia uzależniona jest od współistnienia ustawowo określonych przesłanek. Pierwszą z nich jest wzajemność wierzytelności, tj., aby potrącający był równocześnie dłużnikiem oraz wierzycielem swego wierzyciela. Wierzytelności podlegające potrąceniu mogą wynikać zarówno z różnych tytułów, jak i tylko z jednego, z wyłączeniem jednak umowy wzajemnej, gdyż wówczas – jeżeli w ogóle już wchodziłaby w grę jednorodność świadczeń – potrącenie kolidowałoby z istotą nawiązanego stosunku zobowiązaniowego. Kodeks nie wymaga, aby obie wierzytelności były ze sobą w jakiś sposób powiązane. Kolejną przesłanką dopuszczalności potrącenia jest jednorodność świadczeń obu wierzytelności. Zachodzi ona, w myśl ww. przepisu, gdy przedmiotem świadczeń są jednocześnie albo pieniądze, albo rzeczy oznaczone tylko co do gatunku i zarazem tej samej jakości. Jeżeli jakość przedmiotu świadczenia nie została oznaczona ani też nie wynika z okoliczności, to w grę wchodzi rzeczy średniej jakości /art. 357/. Dalszą przesłanką potrącenia jest wymagalność obu wierzytelności, ściślej biorąc wymagalność wynikających z nich roszczeń. Oznacza to, że jeden i drugi wierzyciel mogą nawzajem żądać od siebie spełnienia należnych im świadczeń. Końcowym elementem konstrukcji potrącenia jest zaskarżalność obu potrącanych wierzytelności, jako że powinny one nadawać się do dochodzenia przed sądem lub innym organem państwowym. Nadto pozwana zadośćuczyniła obowiązkowi wynikającemu z art. 499 k.c., po myśli którego potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. Pełnomocnicy, którzy to oświadczenie składali byli do tego osobno umocowani.

Przeprowadzone w sprawie postępowanie wykazało zatem, iż przedstawione przez pozwaną do potrącenia wierzytelności istniały w dacie złożenia przez nią oświadczeń o potrąceniu, nadawały się do potrącenia z wierzytelnością powoda i opiewały co najmniej na kwotę **442.196,81** zł. Skuteczne potrącenie wierzytelności przez pozwaną skutkuje umorzeniem w całości jej zadłużenia wobec powoda z tytułu zapłaty brakującej części ceny nieruchomości.

Powód przegrał sprawę w całości, zatem na zasadzie art. 98 k.p.c. Sąd zasądził od niego na rzecz A. G. (1) kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które składają się koszty zastępstwa procesowego pozwanej w wysokości ustalonej w oparciu o par. 6 pkt 7 znajdującego zastosowanie w niniejszej sprawie 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. Dz.U. 2013, poz. 461 ze zm/ wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa /17 zł/. W ramach kosztów procesu nie uwzględniono kosztów postępowania zażaleniowego na postanowienie z dnia 14 grudnia 2015 r. wobec braku wniosku pełnomocnika skarżącej o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów.

Mając to wszystko na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji.

z/ odpisy wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.