

Sygn. akt: I C 15/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2014 r.

Sąd Rejonowy w Przasnyszu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Andrzejewska
Protokolant:	starszy sekr. sądowy Małgorzata Szczypińska

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2014 r. w Przasnyszu na rozprawie

sprawy z powództwa B. C.

przeciwko P. Z.

o zapłatę

Oddala powództwo.

Sygn. akt I C 15/14

UZASADNIENIE

Powód B. C. wniósł o zasądzenie od pozwanego P. Z. kwoty 10.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01.12.2013 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazał, że w dniu 16.11.2013 roku zawarł z pozwanym umowę koczającą, której pozwany miał sprzedać powodowi lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...). Na poczet ceny powód wpłacił pozwanemu zadatek w kwocie 5.000 złotych. W trakcie oględzin poprzedzających zawarcie umowy pozwany zapewniał powoda, że przedmiot umowy jest w dobrym stanie technicznym, w szczególności jest ocieplony. Po pewnym czasie, po pokazaniu lokalu znajomemu okazało się, że budynek nie jest ocieplony, tynki na sufitach są położone w złej technologii (na matę trzcinową) i są popękane. Ujawnienie się tych okoliczności skutkowało uznaniem, że powód został wprowadzony w błąd przez pozwanego, w związku z czym odstąpił od umowy domagając się zwrotu kwoty wpłaconego zadatku, o czym pisemnie zawiadomił pozwanego. Dodał, że obecnie domaga się od pozwanego zapłaty kwoty stanowiącej podwojoną wartość zadatku w ramach realizacji swego uprawnienia wynikającego z § 3 pkt 2 zawartej przez strony umowy. Na rozprawie w dniu 14 października 2014 roku pełnomocnik powoda z ostrożności procesowej podniósł dodatkowo zarzut nieważności umowy przedwstępnej z uwagi na podpisanie jej przez jednego z małżonków pomimo, że pieniądze pochodziły z majątku wspólnego powoda i jego żony, a żona powoda nie udzieliła powodowi pełnomocnictwa, ani nie potwierdziła umowy przedwstępnej.

Pozwany P. Z. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o obciążenie powoda kosztami procesu. Podnosił, że odstąpienie powoda od umowy przedwstępnej nie miało żadnego uzasadnienia, dlatego żądanie zwrotu zadatku jest bezzasadne.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 16 listopada 2013 roku powód B. C. (kupujący) zawarł z pozwanym P. Z. (sprzedającym) pisemną umowę przedwstępną kupna - sprzedaży prawa własności do lokalu mieszkalnego znajdującego się w P. przy ul. (...) przysługującego pozwanemu. Strony ustaliły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta do dnia 15.02.2014 roku. Cenę sprzedaży strony ustaliły początkowo na kwotę 235.000,00 złotych, a powód wręczył pozwanemu, na poczet należności z tytułu tej ceny, kwotę 3.000,00 złotych tytułem zadatku. Strony postanowiły w § 3 ust. 2 umowy, że w przypadku niewykonania umowy przez sprzedającego zwróci on kupującemu zadatek w podwójnej wysokości, zaś w § 3 ust. 3 umowy, że w razie niewykonania umowy przez kupującego zadatek przepada na rzecz sprzedającego. Po dodatkowych oględzinach domu dokonanych dwa dni później, podczas których szwagier powoda M. G. stwierdził nierówny pofalowany i popękany sufit w pokoju, nadpalone częściowo krokwie na strychu, brak ocieplenia domu, strony zmieniły z tego powodu swoje pierwotne ustalenia co do ceny sprzedaży i wysokości zadatku w ten sposób, że cenę sprzedaży domu określiły na 230.000,00 złotych, a zadatku na kwotę 5.000,00 złotych. W związku z powyższym powód wręczył pozwanemu dodatkowo 2.000,00 złotych celem uzupełnienia brakującego zadatku. Jednocześnie strony, w miejsce pierwotnej pisemnej umowy przedwstępnej, spisały nową umowę przedwstępną kupna - sprzedaży przedmiotowego lokalu (domu) zawierającą zapisy ostatecznie ustalonych przez strony warunków umowy, tj. określającą cenę sprzedaży na kwotę 230.000,00 złotych i potwierdzającą otrzymanie przez pozwanego od powoda kwoty 5.000,00 złotych tytułem zadatku.

Pismem z dnia 25 listopada 2013 roku powód B. C. odstąpił od powyższej umowy przedwstępnej i wezwał pozwanego do zwrotu kwoty zadatku.

Pismem z dnia 3 grudnia 2013 roku pełnomocnik powoda podtrzymał oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z 16 listopada 2013 roku dodając, że powodem odstąpienia, były wykryte, a zatajone przez pozwanego wady rzeczy w postaci m.in. sufitów na trzcinie z pękającym tynkiem, braku ocieplenia itp. zgłoszone pozwanemu ustnie w dniu poprzedzającym sporządzenie tego pisma oraz wezwał pozwanego do zwrotu wpłaconej kwoty 5.000,00 złotych na wskazany rachunek w terminie do dnia 13 grudnia 2013 roku. Jednocześnie oświadczył, że w przeciwnym razie powód wystąpi na drogę postępowania sądowego o zwrot zadatku w podwójnej wysokości na podstawie § 3 pkt 2 umowy przedwstępnej.

Pozwany nie zwrócił powodowi w określonym terminie zadatku w kwocie 5.000,00 złotych, strony nie zawarły też w uzgodnionym terminie umowy przyrzeczonej.

Powyższe okoliczności znajdują potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, tj. dokumentach prywatnych przedłożonych przez powoda (umowa – k. 5, odstąpienie od umowy – k. 4, wezwanie do zapłaty – k. 6) i potwierdzających się wzajemnie zeznaniach świadków G. L., M. G., D. C., G. S. (1), a nadto przyznane zostały przez obie strony postępowania, a zatem – zgodnie z art. 229 kpc – nie wymagały one w istocie dowodu.

Sąd zważył, co następuje:

W sprawie poza sporem pozostawało, że powód i pozwany zawarli opisaną wyżej umowę przedwstępną kupna - sprzedaży domu stanowiącego własność powoda. Bezsporne było też, że przedmiotową umowę podpisał jedynie B. C., zaś zgodnie z art. 37 § 1 pkt 1 kro do dokonania czynności prawnej prowadzącej do odpłatnego nabycia nieruchomości (do której zaliczyć należy także zawarcie umowy przedwstępnej zobowiązującej powoda do nabycia własności nieruchomości) potrzebna jest zgoda drugiego małżonka, przy czym ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka (art. 37 § 2 kro), a jednostronna czynność prawna dokonana bez wymaganej zgody drugiego małżonka jest nieważna (art. 37 § 4 kro).

W tych okolicznościach wyjaśnienia wymagała w pierwszej kolejności ważność przedwstępnej umowy kupna - sprzedaży z dnia 16 listopada 2013 roku stanowiącej podstawę roszczeń w niniejszej sprawie.

Umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, gdyż stanowi tylko instrument prawny prowadzący do zawarcia umowy przyrzeczonej. Gdy bowiem umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 kc). Rozwinięcie tej normy przewiduje art. 1047 § 1 kpc na podstawie którego jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika (art. 64 kc). Dokonując wykładni art. 37 ust. 1 pkt 1 i § 2 kro pamiętać należy, że przed nowelizacją Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego dokonana ustawą z dnia 17 czerwca 2004 roku o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 162, poz. 1691), ustawodawca dzielił czynności zarządu majątkiem wspólnym małżonków na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Do dokonania przez małżonka czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna była zgoda drugiego małżonka wyrażona w formie wymaganej dla danej czynności prawnej (art. 36 § 2 zdanie drugie kro przed zm.). W znowelizowanym kro ustawodawca zrezygnował z pojęć czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym małżonków i stworzył zamknięty katalog czynności prawnych, do dokonania których przez jednego małżonka potrzebna jest zgoda drugiego małżonka (art. 37 § 1 kro). W doktrynie wskazuje się jednak, że katalog czynności wymienionych w art. 37 kro zasadniczo odpowiada dotychczasowym czynnościom przekraczającym zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym (porównaj: Magdalena Olczyk, Komentarz do zmiany art. 37 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego wprowadzonej przez Dz.U. z 2004 r., Nr 162, poz. 1691, Lex; Jacek Ignaczewski, Mażeńskie ustroje majątkowe, Komentarz do art. 31-54 KRO, rok wydania 2008, Wydawnictwo: C.H. Beck, Wydanie 1). Tymczasem zauważyć należy, że w świetle przyjętej przez Sąd Najwyższy wykładni art. 36 § 2 kro, umowa przedwstępna sprzedaży wspólnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu stanowiła czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, ale o tyle tylko, o ile wywierała ona skutek silniejszy, tj. czyniła zadość wymaganiom ważności umowy przyrzeczonej. Natomiast nie uznawano za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym umowę przedwstępną do sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, o skutku słabszym, z uwagi na ograniczoną sankcję w razie jej niewykonania (porównaj: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 1997 r., sygn. akt I CKN 390/07, Lex nr 79960 i powołane tam orzecznictwo). Regułę tę należy przenieść na grunt przepisu art. 37 § 1 pkt 1 kro uznając, że „czynnością prawną prowadzącą do odpłatnego nabycia nieruchomości”, wymagającą zgody drugiego małżonka, będzie umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości, ale o tyle tylko, o ile czynić będzie ona zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy. Tylko taka umowa przedwstępna w perspektywie prowadzi do przeniesienia prawa. Jeżeli więc z zawarciem umowy przedwstępnej nie łączy się uprawnienie drugiej strony do zawarcia umowy przyrzeczonej, to na taką umowę nie jest wymagana zgoda małżonka, gdyż nie prowadzi ona nieuchronnie, niejako „w linii prostej”, do zawarcia przyrzeczonej umowy. W takim przypadku po stronie uprawnionego powstaje jedynie roszczenie odszkodowawcze. Takie stanowisko wyraził Sąd Okręgowy w Elblągu w wyroku z dnia 19 marca 2014 roku w sprawie I Ca 40/14 (portal orzeczeń sądów powszechnych- <http://orzeczenia.ms.gov.pl>), które Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podzielił w całości.

Mając naw uwadze powyższe stwierdzić należy, że gdyby strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży lokalu (domu) w formie aktu notarialnego, to należałoby uznać, że dla zawarcia tej umowy wymagana byłaby zgoda małżonki powoda. W niniejszej sprawie zawarto jednak umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego (domu) w zwykłej formie pisemnej, która nie czyniła zadość wymaganiom od których zależy ważność umowy przyrzeczonej (tj. wymaganiom co do formy), a zatem do jej zawarcia nie była wymagana zgoda małżonki powoda. Nie zachodzą zatem podstawy do uznania umowy przedwstępnej za nieważną i zastosowania – jak podnosił pełnomocnik powoda w końcowych wywodach na rozprawie w dniu 14 października 2014 roku – przepisu art. 405 kc jako podstawy prawnej rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

W sprawie nie było sporne, że wręczona pozwanemu przez powoda z tytułu zawartej umowy przedwstępnej kwota 5.000,00 złotych stanowiła zadatek w rozumieniu art. 394 § 1 kc. W tym miejscu, jedynie dla porządku, wskazać należy, że funkcje zadatku w rozumieniu powołanego przepisu, może pełnić także suma uiszczona kontrahentowi po zawarciu umowy. Czas wręczenia kontrahentowi kwoty, która – zgodnie z porozumieniem stron – ma stanowić

zadatek, nie ma znaczenia decydującego dla samej konstrukcji zadatku. Takie stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 grudnia 2011 roku w sprawie III CSK 115/11 (Lex nr 1147760), który należało podzielić. Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 maja 2000 roku w sprawie III CKN 245/00 (Lex nr 51830) zadatek jest szczególną umowną sankcją za niewykonanie umowy. Jego podstawową funkcją jest dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zawartej umowy, potwierdzonej zadatkiem.

Przepis art. 394 § 1 kc określa skutki zastrzeżenia zadatku na wypadek niewykonania umowy przez jedną ze stron. Chodzi tu o odrębną sankcję, która polega na tym, że druga strona uzyskuje specjalne uprawnienia, gdy umowa nie zostaje wykonana. W razie zastrzeżenia zadatku niewykonanie umowy przez jedną ze stron uprawnia drugą do odstąpienia od umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego oraz do zatrzymania zadatku lub żądania sumy dwukrotnie wyższej, jeżeli strona uprawniona sama dała zadatek. Przepis art. 394 § 1 kc nie wskazuje co ma być przyczyną niewykonania umowy, ale – jak słusznie stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 25 czerwca 2009 roku w sprawie III CZP 39/09 (OSNC 2010/2/25, Biul.SN 2009/6/9, M.Prawn. 2009/24/1345-1347, Lex nr 503593) – należy uznać, że może tu chodzić tylko o niewykonanie umowy zależne od strony, która się go dopuściła. Mowa jest w tym przepisie o niewykonaniu umowy przez stronę, a nie o niemożności wykonania umowy, na którą strona nie miała żadnego wpływu. Przepis ten zasadniczo różni się od sankcji, jaką przewiduje się w razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez jedną ze stron (art. 471 kc i nast.), w szczególności brak podstaw by możliwość odstąpienia od umowy przewidzianą w art. 394 § 1 kc uzależniać od tego, czy uprawniony poniósł szkodę. Mając na uwadze powyższe i zaakcentowaną wyżej funkcję zadatku, którą jest stymulowanie strony do wykonania umowy, stwierdzić należy, że przepis art. 394 § 1 kc jest odrębną instytucją prawną polegającą na tym, że gdy umowa nie zostanie wykonana przez jedną ze stron, druga ma ułatwiony sposób doprowadzenia do zniweczenia więzi prawnej łączącej strony. Prawo zatrzymania zadatku lub żądania jego podwójnej wysokości ma na celu przede wszystkim skłonienie stron do wykonania umowy. W razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, każda z nich ma możliwość wyboru – w zależności od tego co jest lepsze dla ochrony jej uzasadnionego interesu – czy chce skorzystać z uprawnienia przewidzianego w art. 394 § 1 kc czy też z żądania odszkodowania na zasadach ogólnych.

W niniejszej sprawie, mając na uwadze przedstawione przez powoda w pozwie okoliczności faktyczne, które nie zostały w żaden sposób zmodyfikowane przez jego fachowego pełnomocnika w toku postępowania sądowego, uznać należało, że powód skorzystał z uprawnień określonych w art. 394 § 1 kc sprowadzających się do prawa odstąpienia od umowy i żądania zapłaty zadatku w podwójnej wysokości, nie zaś z uprawnienia do żądania odszkodowania.

W tych okolicznościach wyjaśnienia wymagało, czy pozwany dopuścił się niewykonania umowy i czy owo niewykonanie umowy było od pozwanego zależne. W tym zakresie zgodzić się należy z opinią Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażoną w wyroku z dnia 7 sierpnia 2008 roku w sprawie VI ACa 296/08 (Lex nr 1120245) zgodnie z którą zawarte w art. 394 kc określenie „niewykonanie umowy przez jedną ze stron” jest znaczeniowo zbliżone do występującego w art. 390 § 1 kc pojęcia „uchylania się” od zawarcia umowy przyrzeczonej strony zobowiązanej do jej zawarcia. Tak więc niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 § 1 kc może być następstwem „uchylenia się” od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 kc), przy czym w rozumieniu obu tych przepisów chodzi o zachowanie zwinione przez stronę.

Analiza przedłożonych przez powoda dokumentów prywatnych w postaci umowy przedwstępnej z dnia 16 listopada 2013 roku (k. 5) i pism powoda z dnia 25 listopada 2013 roku (k. 4) oraz z dnia 3 grudnia 2013 roku (k. 6) wskazuje, że powód złożył oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy przedwstępnej jeszcze przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, który strony określiły na dzień 15 lutego 2014 roku. Z zaoferowanych przez powoda dowodów nie wynika więc, by przyczyną odstąpienia od umowy było niewykonanie przez pozwanego spoczywającego na nim zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej. Brak w sprawie dowodów w oparciu o które można by przyjąć, że pozwany zamierzał uchylić się od zawarcia umowy przyrzeczonej, której zawarcie miało nastąpić najpóźniej do 15 lutego 2014 roku. Powód odstępując od umowy jeszcze przed tą datą zniweczył sobie skutecznie możliwość postawienia pozwanemu zarzutu niewykonania umowy przyrzeczonej. Powyższego nie zmieniają powoływane w uzasadnieniu pozwu okoliczności, które zakwalifikować można jako wadę oświadczenia woli powoda wynikającą z wprowadzenia go przez pozwanego podstępnie w błąd (art. 86 kc), skutkującą ewentualnym uchyleniem się powoda od

skutków tego oświadczenia woli wobec oświadczenia o tym pozwanemu w sposób wskazany w art. 88 kc. Okoliczności te nakazują jednak dokonanie oceny skuteczności czynności prawnej (umowy przedwstępnej z dnia 16 listopada 2013 roku), której stroną był powód przez pryzmat podniesionego zarzutu wady oświadczenia woli.

Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 września 2004 roku w sprawie II CK 498/03 (Lex nr 137573) Kodeks cywilny nie zawiera definicji podstępu, o którym mowa w art. 86 kc, dlatego należy kierować się potocznym znaczeniem tego pojęcia. Powszechnie przyjmuje się, że działanie podstępne polega na świadomym wywołaniu u drugiej osoby mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy po to, aby skłonić ją do dokonania określonej czynności prawnej. Działanie podstępne jest zawsze naganne z punktu widzenia ocen etycznych, gdyż zakłóca w niedopuszczalny sposób proces decyzyjny innej osoby, doprowadzając tę osobę na podstawie zasugerowanych jej fałszywych przesłanek rozumowania do dokonania określonej czynności prawnej. Rodzaj użytych środków, gradacja winy czy złej woli osoby działającej podstępnie nie mają w tym wypadku doniosłości prawnej, liczy się tylko samo wprowadzenie w błąd, będące bezprawiem cywilnym. Ujemna etycznie ocena każdego podstępu stała się motywem surowego potraktowania przez prawo cywilne skutków wywołanego nim błędu, dlatego uchylene się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem podstępu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej.

Powód podnosił, że stał się ofiarą podstępu pozwanego P. Z., zaś podstępne działania pozwanego polegały na zapewnieniach sprzedającego o dobrym stanie technicznym budynku stanowiącego przedmiot umowy przedwstępnej, w tym, że budynek jest ocieplony i na zatajeniu wad rzeczy w postaci m.in. sufitów na trzcinie z pękającym tynkiem.

Twierdzenia powoda o rzekomym podstępnym działaniu pozwanego ukierunkowanym na świadome i celowe wywołanie u powoda i jego żony mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie technicznym domu znajdującego się w P. przy ul. (...), aby skłonić go do zawarcia umowy przedwstępnej kupna – sprzedaży tego domu, nie znalazły potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

Okoliczności tych nie potwierdziły w szczególności zawnioskowane przez powoda zeznania świadków G. L., M. G. i D. C.. Podkreślić należy, że dom oglądany był przez powoda i jego żonę dwukrotnie – raz w obecności świadka G. L. i po raz drugi w obecności M. G.. Po pierwszych oględzinach strony zawarły umowę przedwstępną, a po drugich zmodyfikowały jej treść co do ceny sprzedaży i wysokości zadatku. Z zeznań G. L. wynika, że powód i jego żona oglądali i widzieli pomieszczenia, pokoje, łazienki, nie było żadnych problemów z wejściem na górę, a pozwany pytał ich czy dom się im podoba, mówił, że dom jest w dobrym stanie, ale trzeba do niego trochę dołożyć. Umowa przedwstępna była podpisywana w dobrej atmosferze, a powód i jego żona byli zadowoleni z jej podpisania. Świadek M. G. zeznał, że gdy pozwany oprowadzał po domu powoda i jego żonę to starał się im wszystko pokazać. Od razu na pierwszy rzut oka były widoczne odchylenia i pęknięcia na suficie i częściowo nadpalone krokwie. Brak ocieplenia, wymiana krokwi i remont sufitu skutkowało w ocenie tego świadka zbyt wysokimi kosztami, dlatego rozmawiał w pozwanym o obniżeniu ceny z powodu tych stwierdzonych wad, a pozwany zgodził się na obniżenie ceny. Także świadek D. C., żona powoda, przyznała, że oglądali dom, choć nie szczegółowo, a decyzję o wręczeniu zadatku podjęli zbyt pochopnie za szybko. Nie pamiętała co mówił pozwany podczas pierwszych oględzin domu, a po drugich oględzinach pamiętała tylko, że pozwany mówił o konieczności dopłaty z ich strony, co jej mąż uczynił. Fakt zadowolenia powoda i jego żony po podpisaniu umowy przedwstępnej potwierdził także świadek K. S.. Świadek G. s. (1) nie słyszała, by podczas drugich oględzin ktoś kogoś do czegoś zmuszał. Sąd uznał za wiarygodne zeznania wymienionych wyżej świadków w podanym wyżej zakresie, gdyż potwierdzają się i uzupełniają się wzajemnie. Na wiarę nie zasługiwały natomiast zeznania świadka D. C. w części, w której twierdziła, że pozwany zmuszał ją i powoda do podpisania umowy przedwstępnej. Takie twierdzenia stanowią próbę dostosowania zeznań do potrzeb niniejszej sprawy, zgodnie z twierdzeniami pozwu i pochodzą od osoby będącej żoną powoda, a więc osoby zainteresowanej wynikiem postępowania w sprawie. Niska wiarygodność zeznań w tym zakresie wynika także z postawy świadka w toku przesłuchania, która przed udzieleniem odpowiedzi na pytanie „Czy oglądała dom” długo zastanawiała się nad odpowiedzią zasłaniając się zazwyczaj niepamięcią w tym zakresie, jak również co do zachowania pozwanego. Ponadto zeznania tego świadka w omawianym zakresie pozostają całkowicie w sprzeczności z wyjaśnieniami samego powoda, który przyznał, że oglądał z żoną i innymi wymienionymi wyżej osobami dom przed podpisaniem umowy

przedwstępnej. Przyznał też, że sam zaoferował zadatek w kwocie 3.000,00 złotych, choć w sumie zapłacił z tego tytułu 5.000,00 złotych. Jak pierwszy raz pojechali z żoną, to pytali pozwanego w jakim stanie jest to mieszkanie, zobaczyli je i dali zadatek. Pozwany pokazał im to mieszkanie, wchodzili też na strych. Podpisali umowę przedwstępną, bo dom wydawał im się niczego sobie. Dopiero podczas drugich oględzin domu stwierdził, że dom miał za dużo wad, przy czym wady te były już wtedy, jak oglądał mieszkanie z żoną po raz pierwszy. Wyjaśnił, że nie pytał pozwanego ani przed zawarciem umowy przedwstępnej, ani po jej zawarciu, czy budynek jest ocieplony. Wiedział, że dom jest zbudowany z czerwonej cegły pełnej starodawnej, że dom jest starodawny, nie taki młody. Jednocześnie zeznał, że ocieplenie budynku polega na obłożeniu domu styropianem i położeniu na to tynku, a na tynk koloru jaki się chce. Wnioskował, że gdyby ten dom był obłożony styropianem, to nie byłoby widać cegły. Jak podał - pan Z. mówił do nich: „Widzicie jaki jest stan tego mieszkania”, nic innego nie mówił. Jak powód był po raz pierwszy w tym domu, to zauważył nadpalony słup na strychu i – jak zeznał – opaś co na niej krokwy są poprzybijane. Pytał pozwanego o powody nadpalenia, a pozwany coś mu odpowiedział, ale on nie pamięta co. Jak był pierwszy raz w tym domu, to widział też pofalowany sufit, taki dziwny, nierówny, ale nie pytał pozwanego o nic w związku z tym sufitem. Po oględzinach dokonanych po raz drugi dom przestał im się podobać i rozmyślili się, nie chcieli już go kupić, niemniej powód po tym fakcie wręczył pozwanemu dodatkowe 2.000,00 złotych tytułem dopłaty do pierwotnej kwoty zadatku. Stwierdził, że odstąpił od umowy przedwstępnej, bo się rozmyślił. Jednocześnie podał też, że nie chcieli się z żoną „zgodzić na notariusza”, bo gdy jego żona była u notariusza, to dowiedziała się, że umowa kupna tego domu będzie kosztowała 8.000,00 złotych, a pozwany nie zgodził się uczestniczyć w tej opłacie. Żona powiedziała mu, że skoro pozwany nie poniesienie połowy kosztów aktu notarialnego, to ona odstępuje od umowy i w tym celu dzwoniła do pozwanego. Przyznał, że wraz z podwyższeniem kwoty zadatku do 5.000,00 złotych nastąpiło obniżenie ceny domu do kwoty 230.000,00 złotych w związku ze stwierdzonymi podczas drugich oględzin domu wadami. Sąd nie znalazł powodów by odmówić wiarygodności zeznaniom powoda. Pomimo, że nie jest on osobą szczególnie wykształconą, to jednak udzielał odpowiedzi adekwatnych do zadawanych pytań, logicznych i korelujących z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Zeznanie powoda znalazły potwierdzenie także w zeznaniach pozwanego, które również uznać należało za wiarygodne.

Do sprawy nic nie wniosły zeznania świadków L. T., K. W. i T. Z..

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że powód złożył ważne oświadczenie woli na skutek którego w dniu 16 listopada 2013 roku zawarł z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości (domu przy ul. (...) w P.). Pomimo złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy przedwstępnej pismami z dnia 25 listopada 2013 roku i 3 grudnia 2013 roku, oświadczenie to nie skutkowało powstaniem po stronie powoda uprawnienia do żądania od pozwanego sumy stanowiącej dwukrotność danego pozwanemu zadatku, gdyż powód nie udowodnił, zgodnie z ogólną zasadą rozkładu ciężaru dowodu w postępowaniu cywilnym wyrażoną w art. 6 kc, iż pozwany nie wykonał umowy w rozumieniu art. 394 kpc. Podkreślić w tym zakresie należy, że obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 kpc), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 kpc) spoczywa na tej z nich, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 kc). Nie budzi wątpliwości, że dysponentami postępowania dowodowego są strony, na nich spoczywa ciężar dowodu (art. 6 kc) i są one obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne (art. 232 zdanie pierwsze kpc). Oznacza to, że przedstawienie materiału pozwalającego na odtworzenie stanu faktycznego należy do stron, a niedostatki w dowodzeniu określonego faktu powodują dla strony, na której spoczywa ciężar dowodu, niekorzystne skutki prawne w postaci przegrania procesu. Sąd nie jest uprawniony do zstępowania inicjatywy dowodowej stron, co ma szczególnie istotne znaczenie gdy strony reprezentowane są przez profesjonalnych pełnomocników. W procesie cywilnym strony mają obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności (faktów), które stosownie do art. 227 kpc mogą być przedmiotem dowodu.

W sprawie nie zostało przy tym wykazane, by umowa przedwstępna została przez strony rozwiązana, a wszelkie czynności podejmowane przez powoda działającego samodzielnie, czy przy pomocy fachowego pełnomocnika opierały się na § 3 ust. 2 umowy przedwstępnej i art. 394 § 1 kc.

Gdyby jednak nawet uznać, że przedmiot roszczenia powoda w niniejszej sprawie miał charakter odszkodowawczy, to zaoferowany przez zawodowego pełnomocnika powoda materiał dowodowy nie wykazał istnienia po stronie powoda ani samej szkody na skutek zachowań pozwanego ani wysokości tej szkody.

Mając na uwadze powyższe powództwo podlegało oddaleniu na mocy art. 394 § 1 kc.

Nie orzeczono o kosztach procesu w trybie art. 109 § 1 kpc w zw. z art. 98 § 1 kpc, ponieważ pozwany mimo wygrania sprawy nie wykazał aby poniósł jakiegokolwiek koszty w związku z procesem w niniejszej sprawie.