

Kazus nr 1 – cywilny

Pełnomocnik powoda Piotra K., w dniu 11.05.2017r wniósł do Sądu Okręgowego w Opolu pozew przeciwko pozwanej Grażynie Z.:

- I. o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28.04.2017r. do dnia zapłaty;
- II. o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych
- III. o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu:
 - 1) z dokumentów wymienionych w treści kazusu
 - 2) z zeznań świadków:
 - Jana K.(ojca powoda) zam. Opole, ul. Polna 2
na fakt przekazania środków pieniężnych w celu nabycia własności przedmiotowej nieruchomości, ustaleń poczynionych w chwili zawierania umowy, a także przyczyn nie zawarcia umowy przyrzeczonej;
 - Magdaleny G. (narzeczonej powoda) zam. Opole, ul. Krzywa 7
na okoliczność przyczyn nie zawarcia umowy przyrzeczonej;
 - 3) z przesłuchania stron- na fakt ustaleń poczynionych w chwili zawierania umowy przedwstępnej i przyczyn nie zawarcia umowy przyrzeczonej;

Jednocześnie, na podstawie art. 187 § 1 pkt 3 kpc oświadczył, że strony podjęły próbę pozasądowego sposobu rozwiązania sporu (wezwanie z dnia 02.03.2017r. oraz wezwanie do zapłaty z dnia 20.04.2017r.), która jednak nie przyniosła pozytywnego rezultatu.

W uzasadnieniu swojego żądania, powód podniósł, że:

W dniu 06.10.2016r. w Luboszycach strony, tj pozwana Grażyna Z. jako sprzedająca i powód Piotr K. jako kupujący, zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w Luboszycach, oznaczoną przez pozwaną w umowie, nr KW OP10/00011878/1 - Sądu Rejonowego w Opolu, obejmującą działkę o numerze nr 613/76 o powierzchni 948 m².

Zgodnie z treścią § 2 niniejszej umowy cyt.: „sprzedawca oraz kupujący zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży, w drodze której sprzedający sprzeda całą w/w w § 1 ust. 1 lit a opisaną nieruchomość, za cenę 340.000,00 zł (słownie: trzysta czterdzieści tysięcy złotych), a kupujący powyższą nieruchomość za podaną cenę kupi”. Następnie w § 3 cyt.: „umowa przyrzeczona sprzedaży zostanie zawarta w terminie do dnia 01.11.2016r., a pełne rozliczenie nastąpi do dnia 14.11.2016r.”

Dalej strony ustaliły, że sprzedająca do końca października 2016 r wyprowadzi się z nieruchomości i na podstawie umowy najmu zamieszka przez 17 miesięcy w budynku w Turawie stanowiącym własność Jana K., a należność czynszowa Jana K. z tego tytułu w kwocie 2500 zł miesięcznie x 17= 42.500 zł zarachowana zostanie na poczet ceny kupna. W tym celu, jednocześnie z podpisaniem umowy przedwstępnej Grażyna Z. zawarła z Janem K. umowę najmu lokalu mieszkalnego w Turawie.

Dalej, w umowie przedwstępnej pozwana zobowiązała się do wyznaczenia terminu i miejsca zawarcia umowy przyrzeczonej.

Kolejno w § 4 umowy zawarto cyt.: „w dniu podpisywania umowy kupujący zapłaci sprzedającemu tytułem zadatku kwotę 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych), co sprzedający potwierdził, kwitując jej odbiór

W trakcie i miejscu podpisywania umowy przedwstępnej obecny był Jan K.– ojciec powoda, który przed przyjazdem do pozwanej przekazał synowi 100.000 zł w gotówce, oraz Justyna W., która ściągnęła z internetu formularz - wzór umowy przedwstępnej. Strony, po dyskusji z udziałem Jana K. i Justyny W. dokonały przekreśleń niektórych zapisów wzoru umowy, następnie Piotr K. zaproponował, że na poczet umowy zapłaci 100.000 zł, dla podkreślenia

swojej powagi jako kupującego, po czym strony podpisały umowę, a powód wręczył pozwanej 100.000 zł, którą w umowie nazwano zadatkiem.

Przed podpisaniem umowy Piotr K. raz oglądał przedmiotową nieruchomość i spodobała mu się lokalizacja, chciał dokonać remontu nieruchomości i razem z narzeczoną zamieszkać w niej do Świąt Bożego Narodzenia

Po podpisaniu umowy, Piotr K. przyjechał na oględziny nieruchomości z narzeczoną i rzeczoznawcą-budowlańcem. Rzeczoznawca stwierdził, że stan techniczny instalacji co wymaga jej całkowitej wymiany, a zakres koniecznego remontu jest tak duży, że niemożliwe jest ukończenie go do końca 2016r.

Pozwana Grażyna Z. w dniu 16.10.2016 r. wyprowadziła się z domu w Luboszycach. i zamieszkała w lokalu mieszkalnym Jana K. w Turawie.

Piotr K. po zasięgnięciu opinii rzeczoznawcy i rozmowie z narzeczoną, zwrócił się do Grażyny Z. o przedłużenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, na co Grażyna Z. nie zgodziła się.

W dniu 29.12.2016r Grażyna Z. sprzedała przedmiotową nieruchomość w Luboszycach małż. Romanowi i Urszuli Z. za kwotę 390.000 zł. O sprzedaży nieruchomości Grażyna Z. nie powiadomiła Piotra K. i do czerwca 2017r mieszkała w lokalu mieszkalnym w Turawie nie płacąc z tego tytułu czynszu Janowi K.

Pełnomocnik pozwanej Grażyny Z. w odpowiedzi na pozew podniósł że:

- pozwana Grażyna Z. odstąpiła od umowy przedwstępnej pismem z dnia 24.11.2016r sporządzonym po nie stawieniu się powoda do kancelarii notarialnej notariusz IP w Opolu w dniu 22.11.2016r o godz.15,20, mimo skutecznego wezwania powoda przez notariusza do stawiennictwa celem zawarcia umowy przyrzeczonej.

-powód jest osobą z wyższym wykształceniem i od kilku lat razem z ojcem zajmuje się obrotem nieruchomościami, o czym świadczą ogłoszenia w dostępnych powszechnie portalach internetowych, wobec czego powinien mieć odpowiednie doświadczenie i rozeznanie zarówno co do wartości kupowanych nieruchomości jak i znaczenia zapisów zawieranych umów

- od samego początku pozwana miała wrażenie, że powód o kupnie nieruchomości zdecydował się zbyt szybko, a może wręcz pochopnie. Powód sam zaproponował kwotę zadatku w wysokości 100.000 zł (nie żądał nawet pokwitowania), sam nalegał na krótki termin zawarcia umowy przyrzeczonej, a następnie ponaglał pozwaną i jej rodzinę, aby jak najszybciej opuścili nieruchomość i wydali klucze, mimo że umowa sprzedaży nie została jeszcze zawarta.

W trakcie omawiania przez pełnomocnika powoda z powodem treści odpowiedzi na pozew, w tym przyczyn takiego pochopnego sposobu działania powoda, Piotr K. wyjawiał, jest chory na schizofrenię i że był kiedyś badany psychiatrycznie w prowadzonej przeciwko niemu sprawie karnej przed Sądem Rejonowym w Opolu II Wydział Karny sygn. akt II K 1272/10, którą to na podstawie art. 17 § 1 pkt. 2 k.p.k. w zw. z art. 31 § 1 k.k. i art. 414 § 1 k.p.k. wobec jego niepoczytalności umorzono. Podał też, że dopiero w 2018r rozpoczął ambulatoryjne leczenie psychiatryczne, wcześniej potrzebnych lekarstw dostarczał mu ojciec - lekarz specjalista chirurgii ogólnej.

Pełnomocnik powoda wniósł o przeprowadzenie

1.dowodu z pisemnej opinii sędowo-psychiatrycznej określającej stan zdrowia psychicznego Piotra K. wydanej w sprawie Sądu Rejonowego w Opolu sygn. akt II K 1272/10

2.dowodu z opinii biegłego sądowego lekarza psychiatry i biegłego sądowego psychologa na okoliczność czy w czasie zawierania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 6.10.2016r. Piotr K. działał z dostatecznym rozeznanie co do co do właściwości i wartości przedmiotowej nieruchomości, co do charakteru i typu zawieranej umowy, zakresu

swoich obowiązków wynikających z umowy oraz co do skutków prawnych zapisów w umowie stanowiących o sposobie rozliczenia uiszczonej kwoty 100.000 zł w razie nie zawarcia umowy przyrzeczonej.

Powołany przez Sąd Okręgowy biegły lekarz psychiatra wydał dwie opinie z dnia 02.04.2019 r oraz uzupełniającą z dnia 21.04.2021 r. Biegły stwierdził, że w chwili zawierania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 06.10.2016 r. powód znajdował się w stanie wyłączającym swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. W chwili zawierania umowy powód, nie był po ani przed epizodem paranoidalnym, jednak defekt schizofreniczny osiągnął u niego taki poziom, który to wyłączenie powodował. Biegły podał również, że cechy defektu schizofrenicznego są dla otoczenia nieprofesjonalnego obserwowalne zwyczajowo tylko w końcowej fazie choroby, poprzez narastającą niezdolność chorego do samodzielnej egzystencji.

Pełnomocnik powoda Piotra K.....

Pełnomocnik pozwanej Grażyny Z.....