

# UZASADNIENIE

**Powód M. P.** pozwem z 23 maja 2022r. wniósł o zasądzenie od strony pozwanej kwoty 4000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia następnego po doręczeniu pozwanemu odpisu pozwu oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony zawarły umowę nr (...) o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej domu jednorodzinnego położonego w miejscowości P. na działce nr (...). Umowę sporządzono 12 maja 2020r., a podpisana przez powoda została 26 maja 2020r., zaś przez przedstawiciela strony pozwanej 1 czerwca 2020r. Zgodnie z umową realizacja przyłączenia obiektu miała nastąpić do 26 października 2021r. Obiekt nie został do chwili obecnej przyłączony do sieci, a zatem nie ma dostępu do prądu. Powód, zakładając że przeprowadzi się tam wraz z przyszłą żoną M. K., zawarł 25 maja 2021r. w formie pisemnej przedwstępna umowę sprzedaży zamieszkiwanej przez siebie dotychczas nieruchomości w W. 181 objętej księgą wieczystą (...). Nabywca P. J. wpłacił zadatek w wysokości 40000 zł, z zastrzeżeniem że w wypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej wskutek okoliczności, za które druga strona ponosi odpowiedzialność, uprawniony będzie do odstąpienia od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu i żądania zapłaty sumy dwukrotnie wyższej. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do 31 grudnia 2021r. Z uwagi na niewywiązanie się przez stronę pozwaną z obowiązku przyłączenia do sieci dystrybucyjnej we wskazanej umowie o przyłączenie dacie, powód nie mógł przeprowadzić się do domu w P., a w konsekwencji nie mógł zawrzeć umowy przyrzeczonej w terminie określonym w umowie przedwstępnej. Następstwem tych okoliczności było odstąpienie P. J. od umowy i konieczność zapłaty przez powoda na jego rzecz dwukrotności otrzymanego zadatku. Strona pozwana w odpowiedziach na pisma powoda powołała się na okoliczność, że Gmina N. oczekuje wygórowanego wynagrodzenia za ustanowienie służebności w wysokości 14950 zł, w sytuacji gdy rzeczoznawca strony pozwanej określił je na 1300 zł. Powód wyjaśnił, że dochodzi kwoty 4000 zł jako części naprawienia szkody w wysokości 40000 zł, którą musiał zwrócić tytułem podwójnej wysokości zadatku.

**Strona pozwana (...) S.A. z siedzibą w K.** w sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego 27 lipca 2022r., w sprawie I Nc 1143/22 wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana przyznała okoliczności powołane w pozwie dotyczące łączącej strony umowy i wskazała, że podjęła już 2 grudnia 2020r. działania zmierzające do uzgodnienia z Gminą N. warunków wykonania przyłącza do nieruchomości powoda. Po uzgodnieniu koncepcji lokalizacji przyłącza 26 stycznia 2021r. pozwana wystąpiła do Gminy N. z wnioskiem o zawarcie umowy, lecz gmina zażądała wynagrodzenia za posadowienie na jej gruncie kabla w wysokości 14950 zł. Strona pozwana 5 lutego 2021r. wystąpiła do Wójta Gminy N. o ustanowienie służebności przesyłu, co spotkało się 22 marca 2021r. z odpowiedzią negatywną Gminy. Pozwana zleciła sporządzenie operatu szacunkowego, w którym określono wartość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na 1300 zł. Pozwana pismem z 30 czerwca 2021r. poinformowała powoda o trudnościach związanych z realizacją umowy o przyłączenie. Pomimo podjęcia negocjacji z Gminą N. do porozumienia między pozwaną i Gminą nie doszło. Pozwana złożyła 27 września 2021r. w Sądzie Rejonowym w Kłodzku wniosek o ustanowienie służebności przesyłu wraz z wnioskiem o udzielenie zabezpieczenia roszczenia poprzez nakazanie Gminie N., aby udostępniła pozwanej nieruchomość celem wykonania przyłączenia nieruchomości powoda. Wniosek ten został oddalony postanowieniem z 10 listopada 2021r.

Pozwana wskazała, że termin wykonania przyłączenia uległ wydłużeniu z przyczyn od strony pozwanej niezależnych. Ostatecznie strona pozwana pomimo trwania postępowania administracyjnego i cywilnego podjęła decyzję biznesową w dniu 23 marca 2022r. o konieczności zawarcia z Gminą N. umowy na warunkach narzuconych przez Gminę. W związku z tym do końca maja 2022r. zostały wykonane wszelkie prace związane z przyłączeniem nieruchomości powoda do sieci energetycznej. Zdaniem pozwanej nie ponosi ona odpowiedzialności za zwłokę w wykonaniu umowy, a także brak jest adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy powstałą rzekomo szkoda w majątku powoda w postaci obowiązku zapłaty zadatku w podwójnej wysokości. Ponadto pozwana wskazała, że dołożyła należytej staranności podejmując wszelkie działania w celu terminowej realizacji umowy, w szczególności prowadząc negocjacje z Gminą N.. Zdaniem pozwanej powód sam przyczynił się do powstania szkody, bowiem nic nie stało na przeszkodzie w realizacji

umowy przedwstępnej, gdyż zdaniem pozwanej nowo wybudowana nieruchomość powoda miała dostęp do energii elektrycznej.

Bezspornym było, że strony zawarły 1 czerwca 2020r. umowę nr (...) o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej domu jednorodzinnego położonego w miejscowości P. na działce nr (...). Zgodnie z umową realizacja przyłączenia obiektu miała nastąpić do 26 października 2021r.

Bezspornym też było, że strona pozwana od grudnia 2020 do marca 2022 r. prowadziła negocjacje z Gminą N. w sprawie lokalizacji i wykonania przyłącza kablowego energoelektrycznego nN dla zasilania nieruchomości powoda w nieruchomości Gminy N.. Bezspornym było też, że strona pozwana w celu zweryfikowania stawek stosowanych wobec niej przez Gminę N. zainicjowała postępowania przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym oraz przed Sądem Rejonowym w Kłodzku o ustanowienie służebności przesyłu. Postępowanie przed Sądem Rejonowym w Kłodzku nie zostało dotychczas zakończone. Ostatecznie strona pozwana podjęła decyzję biznesową w dniu 23 marca 2022r. o konieczności zawarcia z Gminą N. umowy na warunkach narzuconych przez Gminę i do końca maja 2022r. wszelkie prace związane z przyłączeniem nieruchomości powoda do sieci energetycznej zostały wykonane. Według operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie pozwanej jednorazowe wynagrodzenie z tytułu stanowienia służebności przesyłu na nieruchomości Gminy N. winno wynosić 1300 zł, natomiast Wójt Gminy N. zarządzeniem nr 512/20 z dnia 30 października 2020r. w sprawie pobierania jednorazowych opłat za umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej na nieruchomościach stanowiących własności Gminy N. a nie będących drogami publicznymi ustalił wysokość wynagrodzenia na kwotę 14950 zł.

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

Zgodnie z § 3 ust. 1, 4,5,7,8 i 9 ogólnych warunków umowy o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej (...) S.A. dla odbiorców przyłączanych do sieci niskiego napięcia (dalej jako OWU) realizacja przyłączenia Obiektu nastąpi z zachowaniem postanowień Harmonogramu przyłączenia, stanowiącego załącznik do Umowy, z zastrzeżeniem ustępów poniższych. 4. Strony akceptują, że termin realizacji przyłączenia oraz inne terminy określone w Harmonogramie przyłączenia, zostały określone przy założeniu, że uzyskanie tytułu prawnego upoważniającego do wejścia na nieruchomość osoby trzeciej i prowadzenia prac, których wykonanie warunkuje realizację przyłączenia, nie będzie wymagało wdrożenia postępowań administracyjnych, sądowno-administracyjnych lub cywilnych (w tym, zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości). 5. W przypadku zaistnienia potrzeby wdrożenia postępowań administracyjnych, sądowno-administracyjnych lub cywilnych, a w szczególności w przypadku braku zgody właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości – na ustanowienie na rzecz (...) służebności przesyłu na nieruchomościach (które to służebności są konieczne w celu realizacji przyłączenia) – w zakresie niezbędnym do przyłączenia instalacji Przyłączanego Podmiotu, pomimo proponowania przez (...) wynagrodzenia z tytułu ustanowienia odpłatnej służebności przesyłu na warunkach rynkowych, termin realizacji przyłączenia ustalony w Harmonogramie przyłączenia, ulegnie przesunięciu o czas trwania tego postępowania, przy czym (...) doloży należytej staranności w celu jak najszybszego zakończenia postępowania. 7. O wystąpieniu okoliczności, wskazanych w ust. 5 (...) (...) zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Przyłączany Podmiot na piśmie ze wskazaniem prognozowanego okresu, o jaki realizacja przyłączenia może ulec przesunięciu. 8. O zakończeniu postępowań, o których mowa w ust. 5, (...) zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Przyłączany Podmiot na piśmie, ze wskazaniem nowego terminu realizacji przyłączenia. 9. Podpisana przez Strony Umowa stanowi podstawę do rozpoczęcia realizacji prac projektowych i budowlano – montażowych, na zasadach określonych w Umowie.

Według § 6 ust. 1, 2i 5 OWU w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z Umowy, każda ze Stron ponosi odpowiedzialność za szkodę poniesioną przez drugą Stronę na zasadach ogólnych, wynikających z przepisów Kodeksu cywilnego z zastrzeżeniem postanowień ustępów poniżej. Jeżeli (...) z powodu niedochowania należytej staranności nie wykonuje zobowiązań wynikających z Umowy w terminie (jest w zwłoce z wykonaniem zobowiązania), Przyłączany Podmiot jest uprawniony do naliczenia kary umownej w wysokości 0,1% szacowanej opłaty za przyłączenie brutto za każdy dzień zwłoki. Łączna wysokość kary umownej dla Konsumenta nie może przekroczyć wysokości szacowanej opłaty za przyłączenie. Strony uprawnione są do żądania odszkodowania

uzupełniającego, gdyby kara umowna, liczona w myśl postanowień ust. 2 nie pokrywała szkody poniesionej przez Stronę uprawnioną do naliczenia kary umownej.

Strona pozwana pismem z 30 czerwca 2021r. poinformowała M. K., upoważnioną przez powoda do kontaktów z (...) S.A. o działaniach podjętych w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na działkach nr (...) będących własnością Gminy, wskazując że Gmina żąda wynagrodzenia 14950 zł, podczas gdy z operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie pozwanej wynagrodzenie to winno wynosić 1300 zł. Strona pozwana pismem z 18 października 2021r. poinformowała M. K., że Gmina N. odmówiła ustanowienia służebności przesyłu pomimo podjętych negocjacji, co spowodowało konieczność wystąpienia do Sądu Rejonowego w Kłodzku o rozstrzygnięcie sporu i ustanowienie służebności przesyłu na działkach gminy w drodze postępowania cywilnego. Pozwana w piśmie tym wskazała, że równocześnie wystąpiła 17 lutego 2021r. do Wojewody (...) z wnioskiem o stwierdzenie nieważności zarządzenia Wójta Gminy N. nr 512/20 z 30 października 2020r., lecz Wojewoda w odpowiedzi z 18 marca 2021r. nie stwierdził, by zarządzenie to zostało wydane i rażącym naruszeniem prawa skutkującym nieważnością. W związku z tym pozwana złożyła 19 kwietnia 2021r. skargę na zarządzenie Wójta Gminy N. do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we W., sprawa została zarejestrowana pod sygnatura II SA/Wr 244/21 i nie została jeszcze rozpoznana. Pozwana pismem z 9 listopada 2021r. skierowanym do Federacji (...) Oddział w N. w odpowiedzi na skargę powoda M. P. poinformowała, że termin realizacji umowy o przyłączenie uległ wydłużeniu z przyczyn niezależnych od pozwanej. W piśmie tym pozwana opisała szczegółowo podjęte działania zmierzające do porozumienia z gminą oraz wskazała, że o trudnościach tych przed upływem terminu wykonania umowy poinformowała powoda pismem z 18 października 2021r. Pozwana w piśmie tym powołała treść § 3 ust. 5 ogólnych warunków umowy o przyłączenie i wskazała, że takie okoliczności wystąpiły w przypadku powoda i nie widzi podstaw, aby zaistniałe wydłużenie terminu wykonania umowy, które nastąpiło nie z winy pozwanej mogło stanowić podstawę do kierowania przez M. P. wobec pozwanej ewentualnych roszczeń odszkodowawczych.

#### **Dowód:**

- umowa o przyłączenie k. 9;
- ogólne warunki umowy o przyłączenie k. 10 – 12;
- pismo strony pozwanej z skierowane do M. K. z 30.06.2021r. k. 15;
- pismo strony pozwanej z skierowane do M. K. z 18.10.2021r. k. 16;
- pismo strony pozwanej z skierowane do Federacji (...) z 09.11.2021r. k. 17.

Powód M. P. pismem z 23 listopada 2021r. zwrócił się do Wójta Gminy N. z prośbą o ustosunkowanie się do pisma strony pozwanej z 9 listopada 2021r. otrzymanego od (...) S.A. w sprawie niedotrzymania warunków umowy zawartej z powodem o przyłączenie nieruchomości powoda do sieci elektroenergetycznej. Gmina N. w odpowiedzi na pismo powoda z 29 listopada 2021r. wskazała, że pozytywnie uzgodniła koncepcję wykonania przyłącza do wskazanych działek, lecz (...) nie zawarła umowy z Gminą N.. Ponadto wskazała, że nie posiada informacji dotyczącej postępowania sądowego w przedmiocie ustanowienia służebności przesyłu na działkach nr (...) obręb P..

Powód reprezentowany przez adwokata pismem z 29 listopada 2021r. wezwał pozwaną do podjęcia wszelkich działań w celu wywiązania się z umowy. W piśmie tym powód wskazał, że zawarł przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w W., w której dotychczas zamieszkuje z terminem zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 grudnia 2021r. Niewywiązanie się z umowy przyrzeczonej będzie skutkowało obowiązkiem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości kupującemu. Wywiązanie się z tej umowy spowoduje, że powód do czasu wykonania przyłączenia przez pozwaną będzie musiał wynajmować dużą nieruchomość, gdyż będzie zmuszony wyprowadzić się ze sprzedanej nieruchomości. W piśmie tym wskazano, że (...) powinien próbować zawrzeć porozumienie z Gminą N. w celu wywiązania się z umowy z powodem, w tym złożyć wniosek o udzielenie przez Sąd zabezpieczenia.

Strona pozwana, reprezentowana przez adwokata w piśmie z 30 grudnia 2021r. opisała chronologię zdarzeń i działań podejmowanych w celu dojścia do porozumienia z Gminą N.. Wskazała też, że postanowieniem z 10 listopada 2021r. Sąd Rejonowy w (...) oddalił wniosek pozwanej o udzielenie zabezpieczenia roszczenia. Pozwana zażądała uzasadnienia tego postanowienia, które zostało jej doręczone 14 grudnia 2021r. Pozwana zdecydowała się na zaskarżenie postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia i oczekuje na jego rozstrzygnięcie.

**Dowód:**

- pismo powoda skierowane do Gminy N. k. 18;
- pismo Gminy N. skierowanego powoda k. 19;
- pismo pełnomocnika powoda skierowane do strony pozwanej z 29.11.2021r. k. 20 – 21;
- pismo pełnomocnika strony pozwanej skierowane do pełnomocnika powoda z 30.12.2021r. k. 22 – 23.

Powód M. P. pozostaje w nieformalnym związku z M. K.. Córka M. O. K. sporządziła własnoręczny dokument umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. W umowie tej wpisano datę zawarcia 27 maja 2021r., a jako strony umowy M. P. jako sprzedającego i P. J. jako kupującego. W § 1 i 2 umowy wpisano, że sprzedający zobowiązuje się sprzedać nieruchomość położoną w W. 181, za cenę łączną 400 000 zł w terminie do 31 grudnia 2021r., a kupujący zobowiązuje się powyższą nieruchomość kupić w wymienionym terminie. W § 3 umowy zawarto postanowienie, że w dniu podpisania umowy kupujący zapłaci gotówką zadatek w wysokości 40000 zł, którego otrzymanie sprzedający potwierdza. Zadatek zostanie rozliczony na poczet ceny całkowitej. W przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi jedna ze stron, druga strona może bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Dokument umowy podpisali powód M. P. i P. J..

O. K. treść umowy przepisała z wzoru, który znalazła w Internecie. P. J. nie domagał się zastrzeżenia w umowie postanowień dotyczących zadatku, w tym prawa do zwrotu podwójnego zadatku. Dokumenty z 12 lutego 2022r. zawierające oświadczenie od odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości oraz potwierdzenie otrzymania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości tj. 80 000 zł sporządziła własnoręcznie M. K., zaś P. J. przygotowane przez M. K. dokumenty podpisał. Powód dobrze znał P. J., który jest synem byłej partnerki powoda. P. J. w chwili podpisania umowy z powodem miał 25 lat, kilka miesięcy wcześniej wrócił z Holandii i był bezrobotny, pobierał zasiłek dla bezrobotnych z holenderskiego urzędu pracy. Mieszkał w W. u swojej dziewczyny. Wcześniej przez ok. 4 lata pracował w Holandii jako operator wózków widłowych i zarabiał ok. 2000 euro, miał oszczędności ok. 100 000 zł. Matka P. J. miała go wspomóc w zapłacie uzgodnionej ceny sprzedaży, gdyż miała oszczędności z pracy w Niemczech i chciała je zainwestować w nieruchomość. Ostatecznie matka P. J. kupiła mieszkanie za cenę ok. 130 000 zł. P. J. był w dobrych relacjach z powodem.

**Dowód:**

- dokument umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości k. 13 – 14;
- dokument odstąpienia od umowy k.25;
- dokument potwierdzenia zwrotu zadatku k. 26;
- częściowo zeznania świadka M. K. k. 247 – 248;
- częściowo zeznania świadka O. K. k. 249;
- częściowo zeznania świadka P. J. k. 248 – 249;

Przygotowaniem dokumentów związanych z regulacją spraw terenowo – prawnych u strony pozwanej zajmował się A. K.. A. K. osobiście prowadził negocjacje z Gminą N., a także pozostawał w kontakcie telefonicznym z M. K. i informował ją o problemach związanych z wykonaniem umowy. A. K. nie znał treści umowy o przyłączenie, nie wiedział jaki był termin na wykonanie umowy. Nigdy nie zapewniał M. K., że umowa zostanie wykonana w terminie. Już podczas pierwszej rozmowy z M. K., A. K. wiedział, że będą problemy z wykonaniem przyłączenia nieruchomości powoda i informował o tych problemach zainteresowanych. M. K. wielokrotnie rozmawiała z A. K., rozmowy te często były długie, lecz nigdy nie poruszała tematu dotyczącego umowy przedwstępnej sprzedaży starego domu, o tym, że wykonanie tej umowy zależało od zawarcia umowy z T., czy też o obowiązku zwrotu kontrahentowi powoda podwójnego zadatku.

### **Dowód:**

- zeznania świadka A. K. k. 249v – 250.

Powód M. P. budował dom w P. metodą gospodarczą, nie miał umów z wykonawcami, w budowie pomagali znajomi i rodzina. Pomimo uzyskania zgody na wykonanie przyłączenia prądu budowlanego, powód realizował budowę przy wykorzystaniu agregatów prądotwórczych. Powód przeprowadził się do nowego domu ok. lipca 2022r. Odbiór budynku nie został jeszcze dokonany. Obecnie powód nie zamierza sprzedawać starego domu w W., w domu tym zamieszkał jego syn.

### **Dowód:**

- częściowo przesłuchanie powoda k. 251.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zgodnie z art. 7 ust. 1, 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (Dz.U. z 2022r., poz. 1385 t.j.) przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się przesyłaniem lub dystrybucją energii elektrycznej **jest obowiązane** do zawarcia umowy o przyłączenie do sieci z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie. Umowa o przyłączenie do sieci powinna zawierać co najmniej postanowienia określające: termin realizacji przyłączenia, wysokość opłaty za przyłączenie, miejsce rozgraniczenia własności sieci przedsiębiorstwa energetycznego i instalacji podmiotu przyłączanego, zakres robót niezbędnych przy realizacji przyłączenia, wymagania dotyczące lokalizacji układu pomiarowo-rozliczeniowego i jego parametrów, harmonogram przyłączenia, warunki udostępnienia przedsiębiorstwu energetycznemu nieruchomości należącej do podmiotu przyłączanego w celu budowy lub rozbudowy sieci niezbędnej do realizacji przyłączenia, przewidywany termin zawarcia umowy, na podstawie której nastąpi dostarczanie paliw gazowych lub energii, ilości paliw gazowych lub energii przewidzianych do odbioru, moc przyłączeniową, odpowiedzialność stron za niedotrzymanie warunków umowy, a w szczególności za opóźnienie terminu realizacji prac w stosunku do ustalonego w umowie, oraz okres obowiązywania umowy i warunki jej rozwiązania.

Zgodnie z powołanym wyżej § 3 ogólnych warunków umowy o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej (...) S.A. dla odbiorców przyłączanych do sieci niskiego napięcia w szczególności ust. 5 strona pozwana jako podmiot zobowiązany do zawarcia z powodem umowy o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej zastrzegła sobie w umowie, że w przypadku zaistnienia potrzeby wdrożenia postępowań administracyjnych, sądowno-administracyjnych lub cywilnych ustalony w umowie termin realizacji przyłączenia ulegnie przesunięciu o czas trwania tego postępowania, przy czym (...) dołoży należytej staranności w celu jak najszybszego zakończenia postępowania. W przedmiotowej sprawie poza sporem było, że strona pozwana, nie akceptując warunków podyktowanych przez właściciela nieruchomości, na których posadowiona miała być instalacja doprowadzająca energię elektryczną do nieruchomości powoda, zmuszona została do wdrożenia postępowań sądowych, cywilnego i administracyjnego.

Zgodnie z OWU strona pozwana zawiadomiła powoda o tych trudnościach pismem z 30 czerwca 2022r. W ocenie Sądu strona pozwana podjęła szereg działań negocjacyjnych, żeby jak najszybciej doprowadzić do porozumienia z Gminą N.. Ostatecznie pozwana zawarła z Gminą N. umowę, przyjmując narzucone jej niekorzystne warunki, żeby zapewnić nieruchomości powoda dostęp do sieci elektroenergetycznej. W ocenie Sądu w okolicznościach tej sprawy, brak było podstaw, żeby przypisać pozwanej brak należytej staranności w dążeniu do realizacji umowy z powodem. I już z tego względu, mając na uwadze treść łączącej strony umowy brak było podstaw do przyznania powodowi odszkodowania.

W ocenie Sądu okoliczności zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości budzą poważne wątpliwości. Wątpliwości budzi też wiarygodność zeznań świadków P. J., O. K. i M. K., a także powoda w części dotyczącej okoliczności i daty zawarcia umowy przedwstępnej oraz wpłaty przez P. J. zadatku oraz jego zwrotu w podwójnej wysokości.

Szczegółowa analiza korespondencji między stronami, a także pism powoda kierowanych do innych podmiotów oraz zeznania świadka A. K. wskazują, że do końca października 2021, a nawet do 21 listopada 2021r. powód i jego partnerka M. K., interweniując w sprawie nieterminowego wykonania przyłączenia nieruchomości do sieci, ani w piśmie skierowanym do Gminy N., czy w skardze skierowanej do Federacji (...), ani w rozmowach z pracownikiem pozwanej A. K., nie powoływali się na okoliczność, że 27 maja 2021r. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży, w szczególności, że brak wykonania umowy o przyłączenie, uniemożliwi powodowi wywiązanie się z umowy przedwstępnej i spowoduje obowiązek powoda zwrotu jego kontrahentowi zadatku w podwójnej wysokości. Świadek A. K., zaprzeczył (wbrew twierdzeniom M. K. w tej kwestii) by kiedykolwiek zapewniał M. K., że umowa o przyłączenie zostanie wykonana w terminie, przeciwnie podkreślił, że od pierwszej rozmowy uprzedzał, że będą problemy z wykonaniem przyłączenia na rzecz powoda, wskazując na stanowisko Gminy N. w tej sprawie. Świadek ten przyznał, że wielokrotnie prowadził długie rozmowy z M. K., lecz nigdy podczas tych rozmów M. K. nie informowała go, że powód zamierza sprzedać nieruchomość, w której dotychczas zamieszkiwał, a tym bardziej, że niewykonanie umowy o przyłączenie, może spowodować niemożliwość wywiązania się przez powoda z umowy przedwstępnej w terminie i ryzyko obowiązku zwrotu podwójnego zadatku. Okoliczności te powód powołał dopiero w piśmie sporządzonym przez profesjonalnego pełnomocnika z 29 listopada 2021r.

Powód, poza twierdzeniami jego oraz świadków jego partnerki M. K., jej córki O. K. oraz P. J. (syna byłej partnerki powoda) nie uprawdopodobnił okoliczności związanych z zawarciem umowy przedwstępnej w dniu 27 maja 2021r., w tym chociażby, że w tej dacie dokonał wpłaty na rachunek bankowy kwoty zadatku 40 000 zł, czy że w dniu zwrotu zadatku pobrał kwotę z rachunku kwotę 80000 zł. W ocenie Sądu w okolicznościach sprawy twierdzenia powoda dotyczące zawarcia umowy przedwstępnej, a w szczególności kwestia związana z otrzymaniem i zwrotem zadatku są niewiarygodne. Nie ulega wątpliwości, że świadkowie powołani na te okoliczności to osoby związane z powodem i pozostające z nim w bliskich relacjach, co wpływa na ocenę ich wiarygodności. Okoliczność, że powód przed 29 listopada 2021r. w pismach i rozmowach telefonicznych nie powoływał się na problemy z realizacją umowy przedwstępnej dodatkowo uzasadniają przyjęcie, że nie jest prawdą, że powód zawarł umowę przedwstępną w dniu 27 maja 2021r., a dokumenty sporządzone przez powoda, O. K. i M. K. i podpisane przez P. J., zostały sporządzone na potrzeby niniejszego postępowania znacznie później.

Podkreślić należy, że świadek P. J. nie był zorientowany w sprawie, z jego zeznań wynika, że nie brał udziału w sporządzeniu zarówno umowy przedwstępnej, jak i jednostronnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy i potwierdzenia odbioru zadatku w podwójnej wysokości. Dokumenty te własnoręcznie sporządziła O. K. umowę, zaś M. K. oświadczenia o odstąpieniu i potwierdzeniu zwrotu zadatku w kwocie 80 000 zł. P. J. nie zabiegał o zastrzeżenie w umowie zadatku i jego prawa do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Z zeznań tego świadka ponadto wynika, że nie posiadał on środków na zapłatę uzgodnionej ceny sprzedaży w wysokości 400 000,00 zł. Przyznał, że miał oszczędności jedynie 100 000 zł, a resztę miała dołożyć mu matka. Jednocześnie w dalszej części zeznał, że jego mama miała oszczędności i chciała zainwestować w nieruchomość i ostatecznie nabyła lokal mieszkalny za cenę 130000 zł. Okoliczności te zdaniem Sądu poddają w wątpliwość wiarygodność dokumentów sporządzonych przez świadków i powoda oraz ich zeznania w części dotyczącej przedwstępnej umowy sprzedaży, w szczególności daty ich sporządzenia.

Na uwagę zasługuje też sprzeczność w zeznaniach M. K. i powoda co do dalszych planów dotyczących nieruchomości powoda położonej w W.; M. K. zeznała, że zamierza ją wkrótce sprzedać, lecz już za cenę wyższą niż 400000 zł, zaś powód zeznał, że obecnie nieruchomość zamieszkuje jego syn i nie zmierza jej sprzedawać.

W ocenie Sądu, gdyby nawet przyjąć, że strony zawarły umowę przedwstępną i powód otrzymał od kupującego zadatek w wysokości 40 000 zł, to zgodnie z treścią § 3 umowy przedwstępnej, obowiązek zwrotu zadatku w podwójnej wysokości powstawał wyłącznie w sytuacji, gdy do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło wskutek okoliczności, za które odpowiadałby sprzedający. W okolicznościach tej sprawy, zasadność żądania podwójnego zadatku była wątpliwa. Przyczyny niemożności wydania nieruchomości przez powoda były od niego niezależne. Jednocześnie powód mając na uwadze treść umowy łączącej go ze stroną pozwaną powinien liczyć się z sytuacją, że wykonanie umowy przyłączenia będzie uzależnione od konieczności wdrożenia postępowania o ustanowienie służebności przesyła, co uzasadniało przedłużenie uzgodnionego terminu. Powód znając treść umowy z pozwaną, sam zastrzegł kupującemu w umowie przedwstępnej prawo do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, a zatem wprowadził do umowy niekorzystne dla siebie postanowienia. W ocenie Sądu niewiarygodne są twierdzenia powoda oraz świadków P. J., M. K. i O. K., że powód dobrowolnie, honorowo zwrócił P. J. zadatek w podwójnej wysokości. Powód nie wykazał tej okoliczności innymi dowodowymi, żeby chociażby uprawdopodobnić, że w tej dacie dysponował kwotą 80 000 zł. Ponadto powód pozostawał z P. J. w dobrych relacjach, gdyby rzeczywiście nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej w okolicznościach takich jakie zaistniały w tej sprawie to strony umowy przedwstępnej, powinny dojść do porozumienia i jedynie dokonać zwrotu wzajemnych świadczeń. Powód, jak twierdzą świadkowie P. J., M. K. i O. K., honorowo wypłacił podwójny zadatek i nawet nie podejmował w tym zakresie negocjacji, gdyż jak zeznali świadkowie tak było „napisane w umowie”.

W ocenie Sądu, gdyby rzeczywiście powód miał stracić 40 000 zł to podjąłby wszelkie działania zmierzające do zwolnienia się z obowiązku uiszczenia podwójnego zadatku. Skoro powód takich działań przewidzianych prawem nie podjął to nie można za takie zaniechanie przerzucać odpowiedzialności za poniesioną szkodę na stronę pozwaną. Powód w pozwie powołuje się na art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W okolicznościach tej sprawy, nawet gdyby powód dobrowolnie wypłacił P. J. zadatek w podwójnej wysokości, to szkoda w tym zakresie nie pozostawała w normalnym związku przyczynowym z opóźnieniem w wykonaniu przez stronę pozwaną umowy o przyłączenie. Powód bowiem mógł podjąć działania faktyczne i prawne, żeby zwolnić się z obowiązku zapłaty zadatku w podwójnej wysokości. Jednocześnie, jaka już wyżej wspomniano, pozwana miała zagwarantowane umową prawo przedłużenia terminu wykonania umowy o przyłączenie, a przyczyna zmiany terminu nie była spowodowana zawinionym działaniem pozwanej.

Mając to wszystko na uwadze orzeczono jak w sentencji.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c., zasądzając od powoda na rzecz strony pozwanej 917 zł tytułem poniesionych kosztów postępowania, na które składały się 900 zł koszty zastępstwa procesowego i 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa.