

Nr kodu zdającego .....

*Ministerstwo Sprawiedliwości  
Departament Zawodów Prawniczych*

# **DRUGI DZIEŃ EGZAMINU ADWOKACKIEGO 2 KWIETNIA 2025 r.**

## **CZEŚĆ DRUGA EGZAMINU**

### **zadanie z zakresu prawa cywilnego**

**Pouczenie:**

1. Zadanie oznacza się indywidualnym kodem.
  - a) W przypadku rozwiązywania zadania w formie odręcznej, zdający wpisuje numer kodu na pierwszej stronie zadania i na każdej stronie pracy zawierającej rozwiązanie zadania.
  - b) W przypadku rozwiązywania zadania przy użyciu sprzętu komputerowego, zdający wpisuje numer kodu na pierwszej stronie zadania (odręcznie) oraz w oknie aplikacji do zdawania egzaminów prawniczych, zgodnie z wyświetlonym komunikatem (numer kodu będzie automatycznie wstawiany na każdej stronie pracy).
2. Nie jest dopuszczalne w żadnym miejscu zadania i pracy zawierającej rozwiązanie zadania wpisanie własnego imienia i nazwiska ani też podpisanie się własnym imieniem i nazwiskiem.
3. Czas na rozwiązanie zadania wynosi 360 minut.
4. Zadanie z zakresu prawa cywilnego zawarte jest na 26 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową i informacją dla zdającego). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Egzaminacyjną.

## **Informacja dla zdającego**

1. Po zapoznaniu się z treścią zadania - opracowanymi na potrzeby egzaminu aktami sprawy cywilnej - jako pełnomocnik powoda adwokat Janusz Komornicki, proszę przygotować apelację od wydanego w sprawie wyroku albo w przypadku uznania, że brak jest podstaw do jej wniesienia, proszę sporządzić opinię prawną, z uwzględnieniem interesu reprezentowanej przez siebie strony.
2. Należy założyć, że:
  - a) powód został w całości zwolniony z obowiązku ponoszenia opłat sądowych w tej sprawie;
  - b) wszystkie pisma procesowe stron oraz orzeczenia, zarządzenia i protokoły zostały podpisane przez uprawnione osoby;
  - c) na dokumentach dołączonych do pism procesowych widnieją właściwe podpisy;
  - d) zostały uiszczzone wszystkie wymagane opłaty skarbowe;
  - e) wskazane w pismach procesowych załączniki zostały prawidłowo złożone i znajdują się w aktach sprawy.Ponadto należy przyjąć, że w aktach sprawy znajdują się:
  - a) wszystkie wymagane zarządzenia, dowody doręczenia oraz dowody nadania pism stron;
  - b) wezwanie do zapłaty kwoty 75 200 zł skierowane przez Jana Stolarka i Ewę Stolarek do Adama Konarskiego z dnia 15 października 2023 r. wraz z dowodem otrzymania wezwania przez Adama Konarskiego w dniu 22 października 2023 r.;
  - c) akt notarialny - protokół notarialny niestawiennictwa pozwanego w Kancelarii Notarialnej Janusza Webera w dniu 1 września 2022 r. sporządzony przez notariusza w trybie art. 104 § 3 ustawy – Prawo o notariacie na żądanie Jana i Ewy małżonków Stolarek stających w Kancelarii z okazaną notariuszowi pozytywną decyzją kredytową Banku Spółdzielczego w Olsztynie na nabycie działki budowlanej położonej w Olsztynie przy ulicy Skrajnej 69 o powierzchni 600 m<sup>2</sup> oznaczonej Nr Ew. 45/56, dla której to nieruchomości prowadzona jest Księga wieczysta KW OL1Y/0001234/2 za kwotę 120 000 zł.
3. Sporządzając apelację albo opinię, należy podpisać ją imieniem i nazwiskiem osoby, która – zgodnie z treścią zadania – powinna złożyć podpis pod tym pismem.
4. W razie przygotowania apelacji należy przyjąć, że sądem drugiej instancji jest Sąd Okręgowy w Olsztynie, IX Wydział Cywilny Odwoławczy, ul. Dąbrowszczaków 44 A , 10-543 Olsztyn.
5. Data pracy zawierającej rozwiązanie zadania powinna wynikać z przedstawionego stanu faktycznego.

*Pieczęć o treści:  
Biuro Podawcze  
Sądu Rejonowego w Olsztynie  
Złożono osobiście dnia 5 stycznia 2024 r.  
st. sekr.sąd. Magda Mączkowska  
(podpis)*

Olsztyn, 5 stycznia 2024 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie  
I Wydział Cywilny  
ul. Dąbrowszczaków 44  
10-543 Olsztyn

**Powód:** Jan Stolarek  
PESEL 79010506578  
zam. ul. Ignacego Kraszewskiego 9/12  
11-041 Olsztyn

**Pozwany:** Adam Konarski  
PESEL 47081906079  
zam. ul. Bolesława Prusa 5  
10-001 Olsztyn

w.p.s. 75 200 (siedemdziesiąt pięć tysięcy dwieście) złotych

### **Pozew o zapłatę**

Działając w imieniu własnym, wnoszę o:

- I. zasądzenie od pozwanego Adama Konarskiego na rzecz powoda Jana Stolarka kwoty 75 200 (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy dwieście) zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia następnego od doręczenia pozwanemu odpisu pozwu do dnia zapłaty;
- II. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu;
- III. przeprowadzenie rozprawy także pod nieobecność powoda, a w razie zaistnienia ustawowych przesłanek – o wydanie wyroku zaocznego;
- IV. przeprowadzenie rozprawy i wysłuchanie powoda na rozprawie.

### **Wnioski dowodowe**

Jednocześnie wnoszę o:

1. dopuszczenie dowodu z zeznań świadka Janiny Białej zamieszkałej 10-001 Olsztyn, aleja Marszałka Józefa Piłsudskiego 12/6 dla ustalenia faktu, czy zachowania pozwanego Adama Konarskiego stanowiły wyłączną przyczynę braku zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej oraz świadka Janusza Bąka zamieszkałego 10-001 Olsztyn, ul. Henryka Sienkiewicza 8/6 dla ustalenia faktu dążenia powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz rodzaju działań podjętych przez powoda

w stosunku do pozwanego, rozmów (w tym rozmów telefonicznych i wizyt bezpośrednich powoda u pozwanego) w celu realizacji postanowień pisemnej umowy przedwstępnej z dnia 14 lutego 2022 r.;

2. dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron (wezwanie na adres wskazany w pozwie) dla ustalenia faktu, z jakich przyczyn strony nie zawarły umowy przyrzeczonej, do zawarcia której zobowiązały się w pisemnej umowie przedwstępnej z dnia 14 lutego 2022 r., a także zasadności roszczeń dochodzonych przez powoda;
3. dopuszczenie dowodu z umowy przedwstępnej z dnia 14 lutego 2022 r. zawartej w formie pisemnej dla ustalenia faktu jej zawarcia oraz jej treści;
4. dopuszczenie dowodu z wypisu aktu notarialnego - protokołu notarialnego niestawiennictwa pozwanego w Kancelarii Notarialnej Janusza Webera w dniu 1 września 2022 r. sporządzonego przez notariusza w trybie art. 104 § 3 ustawy – Prawo o notariacie na żądanie Jana i Ewy małżonków Stolarek stających w Kancelarii z pozytywną decyzją kredytową Banku Spółdzielczego w Olsztynie, okazaną notariuszowi dla ustalenia faktu, że pozwany nie stawił się w Kancelarii Notarialnej w dacie i miejscu ustalonym w umowie przedwstępnej wraz z fakturą wystawioną przez notariusza;
5. dopuszczenie dowodu z faktury wystawionej przez notariusza Janusza Webera numer 3/9/2022 na kwotę 200 zł brutto dla ustalenia faktu uiszczenia wynagrodzenia notariuszowi.

Na zasadzie art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c. informuję, że strona powodowa podjęła próbę pozasądowego rozstrzygnięcia sporu poprzez przesłanie pozwanemu wezwania do zapłaty, które okazało się bezskuteczne.

Na zasadzie art. 187 § 1 pkt 1<sup>1</sup> k.p.c. wskazuję, że datą wymagalności dochodzonej kwoty będzie dzień doręczenia odpisu pozwu pozwanemu.

### **Uzasadnienie**

Pozwany Adam Konarski jako sprzedający oraz powód Jan Stolarek i jego żona Ewa Stolarek (pozostający we wspólności majątkowej małżeńskiej) jako kupujący w dniu 14 lutego 2022 r. zawarli w formie pisemnej zwykłej umowę przedwstępną sprzedaży działki budowlanej położonej w Olsztynie przy ulicy Skrajnej 69 o powierzchni 600 m<sup>2</sup>, oznaczonej Nr Ew. 45/56, dla której to nieruchomości prowadzona jest Księga wieczysta KW

OL1Y/0001234/2 za kwotę 120 000 zł. W umowie przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 1 września 2022 r., a dokładnie w dniu 1 września 2022 r. o godzinie 13.00 w Kancelarii Notarialnej notariusza Janusza Webera w Olsztynie przy ulicy Lwowskiej 6. Kupujący Jan Stolarek i Ewa Stolarek zapłacili sprzedającemu Adamowi Konarskiemu kwotę 70 000 zł tytułem zaliczki. Z uwagi na fakt, że umowa była pisemna, strony z inicjatywy powoda w umowie przedwstępnej zastrzegły karę umowną w wysokości 5 000 zł, którą to kwotę sprzedający Adam Konarski zapłaci kupującym Janowi Stolarkowi i Ewie Stolarek w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie sprzedającego.

*Dowód:* umowa przedwstępna z dnia 14 lutego 2022 r. zawarta w formie pisemnej.

Sprzedający Adam Konarski, powołując się na pandemię COVID-19, galopującą inflację i utratę wartości pieniądza, uchylił się od zawarcia umowy przyrzeczonej i w dniu 1 września 2022 r. nie stawił się w Kancelarii Notarialnej notariusza Janusza Webera w Olsztynie przy ulicy Lwowskiej 6, pomimo zgodnie ustalonego przez strony umowy przedwstępnej terminu i miejsca sporządzenia aktu notarialnego na dzień 1 września 2022 r.

*Dowód:* zeznania świadka Janiny Białej,

przesłuchanie stron,

protokół notarialnego niestawiennictwa pozwanego w Kancelarii Notarialnej.

Powód Jan Stolarek wielokrotnie zwracał się do pozwanego we wrześniu 2022 r., proponując pozwanemu Adamowi Konarskiemu zawarcie umowy przyrzeczonej, wyrażając nawet gotowość zapłaty ceny wyższej od ustalonej w umowie przedwstępnej, tj. kwoty 150 000 zł. Pozwany odmówił i do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło.

*Dowód:* zeznania świadka Janusza Bąka,

przesłuchanie stron.

Na dochodzoną kwotę roszczenia 75 200 zł składają się kwota 70 000 zł - zaliczka, 5 000 zł - kara umowna i 200 zł - koszt sporządzenia aktu notarialnego protokołu niestawiennictwa.

*Dowód:* faktura wystawiona przez notariusza Janusza Webera,

umowa przedwstępna.

Pozwany, pomimo wezwania do zapłaty kwoty 75 200 zł pismem z dnia 15 października 2023 r., które otrzymał 22 października 2023 r., kwoty tej powodowi nie zapłacił. Pozwany Adam Konarski nie zwrócił tym samym Janowi i Ewie małżonkom Stolarek kwoty zapłaconej przez nich pozwanemu tytułem zaliczki, a umowy z powodem nie zawarł, zatrzymując tę kwotę bezpodstawnie, bez żadnego prawa do skutecznego władania

nią. Tym zachowaniem pozwany wzbogacił się kosztem powoda i jego żony. Odmówił też zapłaty kwoty 5 000 zł tytułem kary umownej i kwoty 200 zł tytułem zwrotu kosztów sporządzenia aktu notarialnego protokołu niestawiennictwa.

*Dowód:* faktura wystawiona przez notariusza Janusza Webera,  
umowa przedwstępna,  
wezwanie do zapłaty z dnia 15 października 2023 r. wraz z dowodem doręczenia.

Właściwość rzeczową sądu rejonowego uzasadnia art. 16 § 1 k.p.c.

Właściwość miejscową Sądu Rejonowego w Olsztynie uzasadnia art. 27 § 1 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze, pozew jest w pełni zasadny, dlatego wnoszę jak na wstępie.

*Jan Stolarek*

(podpis)

Załączniki:

1. odpis pozwu wraz z załącznikami;
2. pisemna umowa przedwstępna z dnia 14 lutego 2022 r.;
3. protokół notarialny niestawiennictwa pozwanego z dnia 1 września 2022 r.;
4. faktura wystawiona przez notariusza Janusza Webera numer 3/9/2022 na kwotę 200 zł brutto;
5. wezwanie do zapłaty z dnia 15 października 2023 r. skierowane przez Jana Stolarka i Ewę Stolarkę do Adama Konarskiego wraz z dowodem doręczenia.

*Informacja dla zdającego:*

*odpis pozwu został doręczony pozwanemu w dniu 1 marca 2024 r.*

## Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości

zawarta w Olsztynie dnia 14 lutego 2022 r. pomiędzy:

Adamem Konarskim legitymującym się dowodem osobistym o numerze CAD333999 PESEL 47081906079 zam. ul. Bolesława Prusa 5, 10 – 001 Olsztyn  
zwanym dalej **Sprzedającym**, a

Ewą Stolarek legitymującą się dowodem osobistym o numerze CHD 153456 PESEL 85061707828, zam. ul. Ignacego Kraszewskiego 9/12, 11 – 041 Olsztyn

Janem Stolarek legitymującym się dowodem osobistym o numerze CCC 234567 PESEL 79010506578, zam. ul. Ignacego Kraszewskiego 9/12, 11 – 041 Olsztyn

zwanymi dalej **Kupującymi**,

zwanymi dalej łącznie **Stronami**.

**§ 1.** Sprzedający oświadcza, że:

1. Jest właścicielem działki budowlanej położonej w Olsztynie, ul. Skrajna 69 o powierzchni 600 m<sup>2</sup> oznaczonej numerem ewidencyjnym 45/56, KW nr OLIY/0001234/2.
2. Powyżej opisana nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek ciężarów, obciążeń, roszczeń i hipotek oraz innych wad prawnych.
3. Powyżej opisana nieruchomość nie jest przedmiotem umowy zobowiązującej do przeniesienia jej własności ani umowy przedwstępnej zawartej z inną osobą niż Kupujący.

**§ 2.** Kupujący oświadczają, że znany jest im stan techniczny przedmiotowej nieruchomości.

**§ 3.** 1. Umową niniejszą Sprzedający oraz Kupujący zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży („Umowa Przyrzeczona”), mocą której Sprzedający sprzeda Kupującym wskazaną wyżej nieruchomość za cenę 120 000 złotych, a Kupujący nieruchomość tę za podaną cenę kupią.

2. Strony umawiają się, że Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta w dniu 01 września 2022 r. o godzinie 13.00 w Kancelarii Notarialnej notariusza Janusza Webera w Olsztynie, ul. Lwowska 6.

**§ 4.** 1. Strony ustalają, że tytułem zaliczki na poczet całkowitej ceny sprzedaży opisanej powyżej nieruchomości Kupujący wpłaca na rzecz Sprzedającego kwotę 70 000 zł. Otrzymanie tej kwoty Sprzedający kwituje.

2. Zaliczka zostanie zaliczona na poczet ceny przy zawarciu Umowy Przyrzeczonej.
3. W przypadku niezawarcia Umowy Przyrzeczonej zaliczka zostanie zwrócona przez Sprzedającego na rzecz Kupujących.
4. W razie niezawarcia Umowy Przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego zobowiązuje się on do zapłaty w terminie do 10 września 2022 r. na rzecz Kupujących bez wezwania kary umownej w kwocie 5 000 zł. Zapłata kary umownej nie pozbawia Kupujących możliwości żądania odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

**§ 5.** 1. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

*Sprzedający*  
*Adam Konarski*  
(podpis)

*Kupujący*  
*Ewa Stolarek*  
(podpis)

*Kupujący*  
*Jan Stolarek*  
(podpis)

Miejsce i data wystawienia: Olsztyn, 01.09.2022 r.

data sprzedaży: wrzesień 2022 r.

## Faktura VAT Nr 3/9/2022 – oryginał

### Sprzedawca

**Nazwa: Kancelaria Notarialna  
Janusz Weber**

**Adres: ul. Lwowska 6  
10-099 Olsztyn**

**Bank: PKO BP S.A.  
nr 11 2222 3333 4444 5555 6666 7777**

**NIP: 578 900 09 09**

### Nabywca

**Jan Stolarek  
Ewa Stolarek**

**ul. Ignacego Kraszewskiego 9/12  
11-041 Olsztyn**

Lp.	Nazwa towaru	PKWiU	GTU	Ilość	Cena jednost.	Wartość bez podatku	Stawka VAT	Kwota VAT	Wartość z podatkiem
1.	Usługa notarialna		12	1	162,60	162,60	23	37,40	200
<b>Razem:</b>						162,60	<b>X</b>	37,40	200
<b>W tym:</b>						162,60	<b>23</b>	37,40	200

Słownie: dwieście złotych

Płatność: gotówka

Zapłacono: 200 zł

Pozostaje: 00,00 zł

podpis osoby uprawnionej  
do wystawienia faktury

podpis osoby uprawnionej  
do odbioru faktury



*Pieczęć o treści:*

*Biuro Podawcze Sądu Rejonowego w Olsztynie*

*Złożono osobiście dnia 15 marca 2024 r.*

*st. sekr. sąd. Magda Mączkowska*

(podpis)

Sąd Rejonowy w Olsztynie

I Wydział Cywilny

ul. Dąbrowszczaków 44

10 – 543 Olsztyn

Powód: Jan Stolarek  
adres w aktach  
Pozwany: Adam Konarski  
adres w aktach

### **Odpowiedź na pozew o zapłatę**

W odpowiedzi na pozew, którego odpis pozwany otrzymał w dniu 1 marca 2024 r., wnoszę o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu.

### **Wniosek dowodowy**

Wnoszę o:

1. Przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka Ewy Stolarek zam. ul. Ignacego Kraszewskiego 9/12, 11 – 041 Olsztyn dla ustalenia faktu pochodzenia środków stanowiących kwotę zaliczki oraz wynagrodzenia notariusza;
2. Zwrócenie się do Banku Spółdzielczego w Olsztynie o udzielenie informacji w przedmiocie kredytu udzielonego Janowi Stolarkowi i Ewie Stolarek na zakup działki budowlanej położonej w Olsztynie przy ulicy Skrajnej 69 o powierzchni 600 m<sup>2</sup> oznaczonej Nr Ew. 45/56, dla której to nieruchomości prowadzona jest Księga wieczysta KW OL1Y/0001234/2 i przeprowadzenie z ww. dokumentu dowodu dla ustalenia faktu, kiedy powód otrzymał pozytywną decyzję kredytową.

### **Uzasadnienie**

Pozwany w pierwszym rzędzie podnosi, że powód Jan Stolarek dochodzi jedynie zapłaty określonej kwoty, a więc świadczenia podzielnego i z tego względu ma własną, niezależną legitymację procesową. Mimo więc tożsamości faktycznej i prawnej żądania zapłaty, w niniejszej sprawie ma miejsce całkowita autonomia działania stron. Autonomia ta wyraża się tym, że wierzyciel może dochodzić zwrotu tej części świadczenia, która przypada

mu osobiście. Obowiązek wykazania tej okoliczności obciąża w sprawie powoda. Powód w pozwie tej okoliczności nie wykazał i nawet nie próbuje powyższego uczynić. Niezależnie od tego wskazać należy, że stronami umowy przedwstępnej byli pozwany i małżonkowie Jan i Ewa Stolarek. Źródło pochodzenia środków, z których wypłacona została pozwanemu zaliczka i poniesione koszty notarialne, stanowi majątek wspólny małżonków Jana i Ewy Stolarek, tj. objęte są wspólnością majątkową małżeńską łączną bezudziałową. Powyższe skutkuje tym, że zdaniem pozwanego, stroną niniejszego procesu po stronie powodowej winni być oboje małżonkowie, a skoro tak nie jest, powództwo w sprawie niniejszej w ocenie pozwanego już tylko z tej przyczyny podlega oddaleniu.

*Dowód:*

zeznania świadka Ewy Stolarek.

Ponadto, zdaniem strony pozwanej, roszczenie powoda jest oczywiście przedawnione.

Pozwany także zaprzecza twierdzeniom powoda zawartym w pozwie, aby zachowanie pozwanego stanowiło jedyną i wyłączną przyczynę braku zawarcia umowy przyrzeczonej, albowiem pozwany bardzo długo oczekiwał na wydanie przez Bank Spółdzielczy w Olsztynie pozytywnej dla Jana i Ewy małżonków Stolarek decyzji kredytowej, o czym powód informował na bieżąco pozwanego. To postępowanie bardzo się przeciągało i było jedyną faktyczną przyczyną braku zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie wskazanym w umowie przedwstępnej, tj. w dniu 1 września 2022 r. Pozytywną decyzję kredytową powód otrzymał dopiero w dniu 2 września 2022 r.

Wobec powyższego wnoszę jak na wstępie.

*Adam Konarski*

(podpis)

*Informacja dla zdającego:*

*odpis odpowiedzi na pozew doręczono powodowi w dniu 15 kwietnia 2024 r.*

**PROTOKÓŁ**

Dnia 4 września 2024 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział I Cywilny - w składzie:

Przewodniczący: sędzia Jolanta Cedro

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Sitnik

rozpoznał na rozprawie w dniu 4 września 2024 r. w Olsztynie

sprawę z powództwa Jana Stolarka

przeciwko Adamowi Konarskiemu

o zapłatę

Posiedzenie rozpoczęło o godz. 8.30, zakończono o godz. 11.00.

Po wywołaniu sprawy stawili się:

Powód Jan Stolarek,

Pozwany Adam Konarski.

Stawili się świadkowie Janina Biała i Janusz Bąk.

Przewodnicząca poinformowała strony, że przebieg rozprawy będzie protokołowany z uwagi na awarię sprzętu nagrywającego.

Strony wniosków formalnych nie zgłaszają.

Na zarządzenie Przewodniczącej świadkowie opuścili salę rozpraw i oczekują na korytarzu na wezwanie na salę celem przesłuchania.

Powód popiera powództwo i wywodzi jak w pozwie. Wnosi o przesłuchanie stawających na rozprawie świadków dla ustalenia faktów wskazanych w pozwie.

Pozwany nie uznaje powództwa, podnosi zarzut braku legitymacji procesowej czynnej i przedawnienia roszczeń dochodzonych pozwem, wnosi i wywodzi jak w odpowiedzi na pozw.

Przewodnicząca nakłania strony do zawarcia ugody.

Pozwany oświadcza, że nie widzi możliwości zawarcia ugody, bo powód nie ma legitymacji czynnej do samodzielnego dochodzenia roszczeń wskazanych w pozwie, a nadto roszczenie powoda jest przedawnione.

**Sąd postanowił:**

1. dopuścić dowód z zeznań świadka Janiny Białej dla ustalenia faktu, czy zachowanie pozwanego Adama Konarskiego stanowiło wyłączną przyczynę braku zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej;
2. dopuścić dowód z zeznań świadka Janusza Bąka dla ustalenia faktu dążenia powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz rodzaju działań podjętych przez powoda w stosunku do pozwanego, w tym rozmów telefonicznych i wizyt bezpośrednich powoda u pozwanego w celu realizacji postanowień umowy przedwstępnej.

**Staje świadek Janina Biała**, której tożsamość Sąd ustalił na podstawie okazanego dowodu osobistego serii ABC numer 123456, lat 36, ekonomistka, dla stron obca, niekarana za składanie fałszywych zeznań, za zgodą stron Sąd zwolnił świadka od składania przyrzeczenia, pouczone o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, zeznaje: jestem koleżanką z pracy Ewy Stolarek. Pracujemy w Banku Spółdzielczym w Olsztynie. Znamy się dobre 10 lat. Ewa z Jankiem, tzn. z jej mężem, tworzą fajne i zgodne małżeństwo. Wiem, że mieszkają w bloku, a bardzo zapragnęli wybudować sobie dom, tak jak ja wybudowałam ze swoim mężem. Szukali działki budowlanej, aby wybudować dom systemem gospodarczym, bo to taniej. Janek jest trochę nerwusem i nie mógł się doczekać rozpoczęcia budowy. Zakupił szereg materiałów budowlanych, które składował u swego ojca pod Olsztynem. Z moim mężem szukali małej działki budowlanej ok. 600 m<sup>2</sup> w Olsztynie. W końcu Janek Stolarek znalazł w ogłoszeniach w prasie lokalnej działkę w Olsztynie przy ulicy Skrajnej 69 o powierzchni ok. 600 m<sup>2</sup>. Właścicielem tej działki okazał się Adam Konarski. Mój mąż Krzysiek pojechał z Jankiem do pana Konarskiego, mieli razem negocjować cenę. Nie pamiętam dokładnie, kiedy to było, ale mógł to być styczeń bądź luty 2022 r. Wiem, że ustalili cenę zakupu na 120 000 zł, tj. 200 zł za m<sup>2</sup>. Wiem, że to była dobra cena dla obydwu stron, bo ja w banku zajmuję się wyceną nieruchomości, które stanowią zabezpieczenie udzielanych przez mój bank kredytów. W dniu 14 lutego 2022 r. Ewa z mężem Jankiem zawarli z panem Adamem Konarskim umowę przedwstępną pisemną, w której ustalili warunki i termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 1 września 2022 r. u notariusza Janusza Webera w Olsztynie. Powód mówił, że chcąc być pewien zawarcia umowy

przyrzeczonej, uiścił zaliczkę sprzedawcy, a nawet zastrzegł karę umowną, gdyby sprzedawca nie chciał zawrzeć umowy przyrzeczonej. Powiedział mi, że sprzedawca nie zgodził się na zadatek, ale przyjął zaliczkę w kwocie 70 000 zł. Wiem, że Ewa i Janek wystąpili o udzielenie kredytu do naszego Banku, ale wycena nieruchomości i ustalenie sposobu zabezpieczenia kredytu oraz sprawdzenie zdolności Jana i Ewy Stolarek trochę trwało. Janek jest nauczycielem i jego zarobki są niewielkie. Wiem, że był problem z ustaleniem, czy nieruchomość ta nie zostanie objęta nowym planem zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem na infrastrukturę komunalną. Powyższa kwalifikacja nieruchomości wykluczała kredytowanie. Na koniec sierpnia 2022 r. wszystko się wyjaśniło, działka została zakwalifikowana jako działka budowlana i w dniu 1 września 2022 r. decyzja kredytowa została podpisana. Ewa ucieszyła się, o powyższym zawiadomiła Janka i pana Adama Konarskiego. Janek i Ewa Stolarkowie podpisali umowę z bankiem rano w dniu 1 września 2022 r. i udali się do notariusza. Moje dziecko szło do szkoły, miałam parę dni urlopu, gdy wróciłam do pracy Ewa powiedziała mi, że Adam Konarski nie stawił się w dniu 1 września 2022 r. u notariusza i nie chce zawrzeć umowy przyrzeczonej, wskazując - jak twierdziła Ewa - na wzrost cen nieruchomości, sytuację po pandemii COVID, galopującą inflację i sytuację za granicą wschodnią, które powodują utratę wartości pieniądza. Janek się załamał. Kilkukrotnie dzwonił i jeździł do Adama Konarskiego. Wiem, że proponował sprzedającemu jakąś wyższą cenę. Po kilku dniach Janek zaprzestał tych zabiegów, ale kiedy to się stało, nie wiem. Janek zapowiedział, że swoich praw będzie dochodził na drodze prawnej. Twierdził, że ustanowi sobie prawnika, ale z tego co wiem, to załamał się i przez ponad rok nic nie zrobił, bo nie mieli pieniędzy na adwokata. Ewa także się załamała, bo na tę zaliczkę wydali całe swoje wspólne oszczędności. Ewa twierdziła, że Janek na pewno coś zrobi, bo ona nie ma już sił na chodzenie po sądach. Szkoda mi Janka i Ewy, szkoda tych zabiegów o udzielenie kredytu.

Strony oświadczają, że nie mają pytań do świadka.

**Staje świadek Janusz Bąk**, którego tożsamość Sąd ustalił na podstawie okazanego dowodu osobistego serii CCH numer 567890, lat 46, nauczyciel, obcy, niekarany za składanie fałszywych zeznań, za zgodą stron Sąd zwolnił świadka od składania przyrzeczenia, pouczonego o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, zeznaje: jestem nauczycielem podstaw prawa administracyjnego w szkole, gdzie uczy także Jan Stolarek i jest nauczycielem historii. Janek w lutym 2022 r. chwalił się, że zawarł pisemną umowę

przedwstępną zakupu działki budowlanej w Olsztynie przy ulicy Skrajnej 69. Mówił, że w końcu wybuduje dom i zaprosi na grilla. W rozmowie pytałem się Janka, dlaczego ta forma umowy jest pisemna, a nie notarialna. Odpowiedział, że to jest tańsze rozwiązanie. Wyjaśniłem mu, że koszt umowy jest niewiele większy, a skutek prawny istotnie inny. Janek twierdził, że obwarował zawarcie umowy karą umowną i zaliczką. Powiedział, że sprzedawca absolutnie nie zgodził się na zadatek, ale zaliczkę przyjął. W dniu 1 września 2022 r. Janek poprosił mnie o spotkanie po pracy i powiedział, że właściciel działki Adam Konarski nie stawiał się u notariusza i nie chce zawrzeć umowy przyrzeczonej. Pytał się, co ma zrobić, bo Konarski nie chce zawrzeć umowy przyrzeczonej i unika rozmów na temat zwrotu pieniędzy. Powiedziałem Jankowi, że ja nie znam się na prawie cywilnym, bo jestem administratywistą i poradziłem, aby skorzystał z pomocy adwokata. Wskazałem powodowi, że z pewnością jednak warto porozmawiać przed pójściem do sądu z pozwanym Adamem Konarskim. Janek twierdził, że nie ma pieniędzy na prawnika, że musi trochę pozbierać, bo na zaliczkę wydał z żoną całe wspólne oszczędności i że jego zdaniem nie jest w porządku, że Konarski nie chce oddać zapłaconych mu pieniędzy. Jeszcze przez około tydzień powód rozmawiał ze mną w pracy informując, że codziennie chodzi i dzwoni do Adama Konarskiego, który odmawia zawarcia umowy sprzedaży działki przy ul. Skrajnej 69 nawet za kwotę 150 000 zł. Unika także rozmowy w sprawie zwrotu zaliczki, zapłaty kary umownej i zwrotu kosztów notariusza.

Strony oświadczają, że nie mają pytań do świadka.

Pozwany podtrzymuje wniosek dowodowy z odpowiedzi na pozew i wnosi o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka Ewy Stolarek zam. ul. Ignacego Kraszewskiego 9/12, 11 – 041 Olsztyn, dla ustalenia faktu pochodzenia środków stanowiących wręczoną mu kwotę zaliczki oraz wynagrodzenia notariusza opisanych w pozwie.

Przewodnicząca ponownie nakłania strony do ugodowego załatwienia sprawy.

Pozwany oświadcza, że nie widzi możliwości zawarcia ugody, bo roszczenie powoda jest bezzasadne i przedawnione.

#### **Sąd postanowił:**

- 1) dopuścić dowód z zeznań świadka Ewy Stolarek zam. ul. Ignacego Kraszewskiego 9/12, 11 – 041 Olsztyn, dla ustalenia faktu pochodzenia środków stanowiących kwotę zaliczki oraz wynagrodzenia notariusza.

- 2) pominąć dowód z protokołu notarialnego niestawiennictwa pozwanego w Kancelarii Janusza Webera w dniu 1 września 2022 r. sporządzonego przez notariusza w trybie art. 104 § 3 ustawy – Prawo o notariacie.
- 3) dopuścić dowód z przesłuchania stron dla ustalenia faktów dotyczących przyczyn, dla których nie doszło do zawarcia pomiędzy stronami umowy przyrzeczonej w następstwie zawarcia przez strony w dniu 14 lutego 2022 r. pisemnej umowy przedwstępnej, dotyczącej nabycia przez powoda nieruchomości położonej w Olsztynie oznaczonej Nr Ew. 45/56 o pow. 600 m<sup>2</sup>, dla której to nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta KW OL1Y/0001234/2, a także dla ustalenia podstawy faktycznej dochodzonych roszczeń i pochodzenia kwot uiszczonych na rzecz pozwanego w związku z zawarciem umowy w zakresie kwoty zaliczki i kosztów notarialnych;
- 4) odroczyć rozprawę do dnia 3 lutego 2025 r. godz. 10.00, o czym strony zostały powiadomione, zobowiązane do osobistego stawiennictwa, celem przesłuchania w charakterze stron pod rygorem pominięcia;
- 5) wezwać na termin świadka Ewę Stolarek.

*Przewodniczący:*  
*sędzia Jolanta Cedro*  
(podpis)

*Protokolant:*  
*st. sekr. sąd. Anna Sitnik*  
(podpis)

## PROTOKÓŁ

Dnia 3 lutego 2025 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział I Cywilny - w składzie:

Przewodniczący: sędzia Jolanta Cedro

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Sitnik

rozpoznał na rozprawie w dniu 3 lutego 2025 r. w Olsztynie

sprawę z powództwa Jana Stolarka

przeciwko Adamowi Konarskiemu

o zapłatę

Posiedzenie rozpoczęło o godz. 10.00, zakończono o godz. 12.00.

Po wywołaniu sprawy stawili się:

powód Jan Stolarek,

pozwany Adam Konarski,

świadek Ewa Stolarek.

Przewodnicząca poinformowała strony, że przebieg rozprawy będzie protokołowany, z uwagi na awarię sprzętu nagrywającego.

Powód popiera powództwo i wywodzi jak w pozwie.

Pozwany powództwa nie uznaje i wywodzi jak w odpowiedzi na pozw.

**Staje świadek Ewa Stolarek**, której tożsamość Sąd ustalił na podstawie okazanego dowodu osobistego serii CHD numer 153456, lat 40, ekonomistka, żona powoda, pouczona o prawie odmowy zeznań chce zeznawać, niekarana za składanie fałszywych zeznań, za zgodą stron Sąd zwolnił świadka od składania przyrzeczenia, pouczona o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, zeznaje: jestem żoną powoda. Z mężem mieszkamy w bloku i zawsze bardzo pragnęliśmy wybudować sobie dom. Ja pracuję w Banku Spółdzielczym w Olsztynie jako ekonomista, a mąż jako nauczyciel historii. Nie mamy dzieci i wszystkie zarobione pieniądze odkładaliśmy na zakup, a raczej budowę domu. Naśladowaliśmy trochę moją koleżankę Janinę Białą i jej męża Krzysztofa, bo oni najpierw kupili działkę, a potem systemem gospodarczym budowali dom. Taki sposób budowania domu jest tańszy niż zakup



domu już wybudowanego. Szukaliśmy niedrogiej działki budowlanej w Olsztynie. Mąż bardzo chciał rozpocząć tę budowę i zakupił szereg materiałów budowlanych, które składował u swego ojca pod Olsztynem. W końcu mąż znalazł w ogłoszeniach w lokalnej prasie działkę w Olsztynie przy ulicy Skrajnej 69, o powierzchni 600 m<sup>2</sup>, za cenę 140 000 zł. Właścicielem tej działki był Adam Konarski. Mój mąż z Krzyśkiem Białym pojechali do pana Konarskiego, aby negocjować cenę. To był styczeń 2022 r. Mąż wynegocjował cenę zakupu na 120 000 zł. W dniu 14 lutego 2022 r. zawarliśmy z Adamem Konarskim umowę przedwstępną pisemną, w której ustaliliśmy warunki i termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 1 września 2022 r. o godzinie 13.00 w Kancelarii Notarialnej Janusza Webera w Olsztynie za cenę 120 000 zł. Mąż, chcąc być pewien zawarcia umowy przyrzeczonej, uiścił Adamowi Konarskiemu zaliczkę w kwocie 70 000 zł, a nawet zastrzegł karę umowną, gdyby sprzedawca nie chciał zawrzeć umowy przyrzeczonej. Te pieniądze pochodziły z naszych wspólnych z mężem oszczędności. My z mężem pozostajemy we wspólności ustawowej. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej wynikał z konieczności ustalenia statusu nabywanej działki, bo była wtedy w Olsztynie prowadzona aktualizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Istniała obawa, że działka, którą chcieliśmy nabyć, będzie przeznaczona pod zabudowę komunalną. Wystąpiliśmy także o udzielenie kredytu do Banku Spółdzielczego w Olsztynie. Wycena nieruchomości i ustalenie sposobu zabezpieczenia kredytu oraz sprawdzenie naszej zdolności kredytowej wymagało czasu. Przeznaczenie działki na infrastrukturę komunalną wykluczało kredytowanie. Na koniec sierpnia 2022 r. wszystko się wyjaśniło, działka pozostała działką budowlaną i w dniu 1 września 2022 r. decyzja kredytowa została podpisana. O wszystkim na bieżąco mąż informował Adama Konarskiego. W dniu 1 września 2022 r. otrzymaliśmy decyzję kredytową i podpisaliśmy w tym dniu rano umowę z bankiem. Nie było żadnych przeszkód, aby pozwany w tym dniu otrzymał z banku pieniądze. Następnie udaliśmy się do notariusza. Mąż dzwonił do pana Adama Konarskiego, że jesteśmy gotowi do zawarcia umowy przyrzeczonej. Adam Konarski nie stawił się jednak w dniu 1 września 2022 r. u notariusza i jak się okazało nie chciał zawrzeć umowy przyrzeczonej. Wskazywał mężowi na wzrost cen nieruchomości, sytuację po pandemii COVID, wysoką inflację i sytuację za granicą wschodnią, które powodują utratę wartości pieniądza. Mąż się załamał, bo bardzo liczył na zakup tej działki. Mąż kilkakrotnie dzwonił i jeździł do domu Adama Konarskiego. Wiem, że proponował panu Konarskiemu wyższą cenę, tj. 150 000 zł. Adam Konarski odmówił konsekwentnie zawarcia umowy. Po kilku dniach Janek zaprzestał tych starań, bo Adam Konarski nie odbierał telefonu i unikał kontaktu. Najgorsze jednak, że

odmawiał zwrotu zaliczki, zapłaty kary umownej i zwrotu kosztów notariusza. To dla nas olbrzymie pieniądze. Mogę jeszcze zrozumieć pana Konarskiego, że nie chce nam sprzedać działki, ale jak może zatrzymać nasze pieniądze bez żadnej podstawy prawnej, bez żadnego uzasadnienia. Adam Konarski - moim zdaniem - to człowiek bardzo sprytny, sprzedający atrakcyjną działkę bez rzeczywistego zamiaru faktycznej jej sprzedaży, który bez żadnej podstawy wzbogacił się naszym kosztem. Mąż po okresie załamania zapowiedział, że swoich praw będzie dochodził na drodze prawnej. Ustaliliśmy z mężem, że ustanowimy sobie prawnika, ale nie mieliśmy pieniędzy. W końcu jednak w dniu 15 października 2023 r. pisemnie wezwaliśmy Adama Konarskiego do zwrotu zaliczki i zapłaty kary umownej oraz zwrotu kosztów poniesionych na notariusza. Adam Konarski to pismo otrzymał w dniu 22 października 2023 r. Pismo zostało bez odzewu. Pozwany unika kontaktu z nami. Mąż się zawiązał i wniósł sprawę do sądu, ja już nie mam siły chodzić po sądach.

W tym miejscu świadek Ewa Stolarek zwraca się do pozwanego i oświadcza: Panie Konarski, powinien pan mieć na tyle przyzwoitości, aby chociaż zwrócić nam nasze pieniądze, które trzyma pan bez żadnej podstawy i bez żadnego uzasadnienia, naraził nas pan także zbędnie na koszty notariusza. Nie mogę na pana patrzeć.

Przewodnicząca zwraca uwagę świadkowi, aby zeznania i oświadczenia kierowała do Sądu.

Sąd postanowił przesłuchać strony.

**Staje powód Jan Stolarek**, lat 45, nauczyciel, niekarany za składanie fałszywych zeznań, uprzedzony o treści art. 304 k.p.c. zeznaje: zawsze z żoną bardzo pragnęliśmy wybudować sobie dom. Pracuję jako nauczyciel historii w szkole, a żona w Banku Spółdzielczym w Olsztynie jako ekonomista. Nasze zarobki są bardzo przeciętne, stąd nie stać nas na zakup gotowego domu. Nie mamy dzieci i wszystkie zarobione pieniądze odkładaliśmy na budowę domu. Taki sposób budowania domu jest tańszy niż zakup domu już wybudowanego. Szukaliśmy niedrogiej działki budowlanej w Olsztynie. Cały czas z pensji kupowałem szereg materiałów budowlanych, które składałem u swego ojca pod Olsztynem. W styczniu 2022 r. znalazłem w ogłoszeniach w prasie działkę w Olsztynie przy ulicy Skrajnej 69 o powierzchni 600 m<sup>2</sup> za 140 000 zł. Cena działki była w naszym zasięgu, oczywiście zakup wymagał kredytowania. Właścicielem tej działki był Adam Konarski. Razem z Krzyskiem Białym pojechaliśmy do pana Konarskiego, aby negocjować cenę. Wytargowaliśmy cenę

zakupu na 120 000 zł. Sprzedawcy zależało na sprzedaży, twierdził, że jest w podeszłym wieku i potrzebne są mu pieniądze na leczenie. Nawet był trochę zły, że umowa będzie przedwstępna. Tłumaczyłem, że będziemy z żoną brać kredyt. Była też do wyjaśnienia sprawa statusu działki w związku z planem zagospodarowania. W dniu 14 lutego 2022 r. zawarliśmy z żoną z Adamem Konarskim umowę przedwstępną pisemną, w której ustaliliśmy warunki i termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 1 września 2022 r. o godzinie 13.00 w Kancelarii Notarialnej Janusza Webera w Olsztynie. Chcąc być pewnym zawarcia umowy przyrzeczonej, uiszciliśmy z żoną Adamowi Konarskiemu zaliczkę w kwocie 70 000 zł, a nawet zastrzeżliśmy karę umowną, gdyby sprzedawca nie chciał zawrzeć umowy przyrzeczonej. Pozwany nie chciał się zgodzić na zadatek. Te pieniądze pochodziły z naszych wspólnych z żoną oszczędności, bo my z żoną pozostajemy we wspólności ustawowej. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej wynikał z konieczności częściowego kredytowania zakupu i ustalenia statusu nabywanej działki, bo była wtedy w Olsztynie prowadzona aktualizacja miejscowego planu zagospodarowania. Istniała obawa, że działka, którą chcieliśmy nabyć, będzie przeznaczona pod zabudowę komunalną. Wystąpiliśmy o udzielenie kredytu do Banku Spółdzielczego w Olsztynie, gdzie pracuje moja żona. Wycena nieruchomości i ustalenie sposobu zabezpieczenia kredytu, także sprawdzenie naszej zdolności kredytowej trwało kilka miesięcy. Głównym problemem było jednak przeznaczenie działki na infrastrukturę komunalną, co wykluczało kredytowanie. Bardzo interesowałem się tworzeniem planu miejscowego zagospodarowania i o wszystkim na bieżąco informowałem Adama Konarskiego. W końcu sierpnia 2022 r. wszystko się jednak ostatecznie wyjaśniło, działka pozostała działką budowlaną i decyzja kredytowa została podpisana w dniu 1 września 2022 r. O wszystkim cały czas informowałem Adama Konarskiego. W dniu 1 września 2022 r. otrzymaliśmy decyzję kredytową. Z samego rana tego dnia podpisaliśmy umowę z bankiem i przed godziną 13.00 z dokumentami bankowymi stawiliśmy się u notariusza. Dzwoniłem do pozwanego, że mamy już decyzję kredytową. Adam Konarski nie stawił się jednak w dniu 1 września 2022 r. u notariusza. Jak się okazało, nie chciał i nadal nie chce zawrzeć umowy przyrzeczonej. Gdy u niego byłem, wielokrotnie wskazywał na wzrost cen nieruchomości, sytuację za granicą wschodnią, sytuację po pandemii COVID i inflację, które powodują utratę wartości pieniądza. Postawa pozwanego mnie załamała, bo bardzo liczyłem na zakup tej działki. Kilukrotnie dzwoniłem do pozwanego. Proponowałem Adamowi Konarskiemu nawet wyższą cenę, tj. 150 000 zł. Pozwany Adam Konarski odmawiał konsekwentnie zawarcia umowy. Z czasem przestał odbierać ode mnie telefony i nie wpuszczał mnie do domu. Adam Konarski unikał kontaktu. Najgorsze jednak, że odmawiał

także zwrotu zaliczki, zapłaty kary umownej i kosztów notariusza. To dla nas, tak jak zeznawała żona, są olbrzymie pieniądze. Nie pojmuję, jak pozwany mógł zatrzymać nasze pieniądze bez żadnej podstawy prawnej, bez żadnego uzasadnienia. Pozwany swym zachowaniem bez żadnej podstawy wzbogacił się naszym kosztem. Dlatego żądam zwrotu tych pieniędzy. Po okresie załamania uznałem, że swoich praw będę dochodził na drodze prawnej. Ustaliliśmy z żoną, że ustanowimy sobie prawnika. Wizyta w kilku kancelariach prawnych uświadomiła mi, że nie mamy na prawnika pieniędzy. W dniu 15 października 2023 r., za radą mojego kolegi z pracy Janusza Bąka, który pomógł mi także przy sporządzeniu pozwu, pisemnie wezwaliśmy Adama Konarskiego do zwrotu zaliczki i zapłaty kary umownej oraz zwrotu kosztów poniesionych na notariusza. Adam Konarski to pismo otrzymał w dniu 22 października 2023 r. Pismo pozostało bez odzewu, pozwany unika kontaktu z nami. Ja się zawniłem i wniosłem sprawę do sądu. Żona popiera mnie i moje decyzje, ale twierdzi, że nie ma siły chodzić po sądach. Próbuję zrozumieć pozwanego, że nie chce nam sprzedać działki, ale jak może zatrzymać nasze pieniądze, bez żadnej podstawy prawnej, bez żadnego uzasadnienia. Z tego wynika, że pozwany jest człowiekiem nieuczciwym. Ja się na to nie godzę i będę walczył o nasze pieniądze.

**Staje pozwany Adam Konarski**, lat 78, geodeta, niekarany za składanie fałszywych zeznań, uprzedzony o treści art. 304 k.p.c. zeznaje: w dniu 14 lutego 2022 r. zawarłem jako sprzedający z powodem i jego żoną, pozostającymi we wspólności majątkowej małżeńskiej, jako kupującymi umowę przedwstępną sprzedaży w formie pisemnej zwykłej działki budowlanej za kwotę 120 000 zł. W umowie przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 1 września 2022 r., a dokładnie w dniu 1 września 2022 r. o godzinie 13.00 w Kancelarii Notarialnej notariusza Janusza Webera w Olsztynie przy ulicy Lwowskiej 6. Zawierając umowę przedwstępną mówiłem kupującym, że mi bardzo zależy na szybkiej sprzedaży, bo sytuacja na rynku nieruchomości jest niepewna z uwagi na sytuację ogólną, stan po COVID, inflację i sytuację za granicą wschodnią. Utrata wartości pieniądza była dla mnie bardzo dotkliwa, bo jestem starym, samotnym schorowanym człowiekiem chcącym przeznaczyć te pieniądze na leczenie. Kupujący twierdzili, że załatwiają kredyt i trzeba trochę poczekać, bo mają trudną sytuację materialną. Dlatego też z mojej inicjatywy ustaliliśmy bardzo sztywną datę i godzinę zawarcia aktu notarialnego umowy przyrzeczonej. Kupujący Jan Stolarek i Ewa Stolarek wypłacili mi kwotę 70 000 zł tytułem zaliczki. Potwierdzam, że nie zgodziłem się na zadatek. Z uwagi na fakt, że umowa była pisemna, z inicjatywy powoda w umowie przedwstępnej zastrzeżliśmy karę umowną

w wysokości 5 000 zł. Małżonkowie Stolarek bardzo zwlekali z podaniem mi informacji, że załatwili już kredyt i że ostatecznie zawrą umowę przyrzeczoną, bo twierdzili, że istnieje obawa przeznaczenia mojej działki na drogę. Oczywiście była to bzdura, bo ja jako geodeta bym pierwszy o tym wiedział. Powód z żoną załatwiali ten kredyt bardzo długo, nie pamiętam dokładnie, ale jeszcze 31 sierpnia 2022 r. dzwonili, że decyzji kredytowej nie mają. Chyba załatwili kredyt w dniu 2 września 2022 r., może 1 września 2022 r., nie pamiętam. To zachowanie powoda i jego żony wobec mnie, starego chorego człowieka, uznałem za niepoważne i kpinę ze mnie i do zawarcia umowy nie doszło. Ja nie uznaję powództwa z przyczyn wskazanych w odpowiedzi na pozew, gdyż w mojej ocenie powód nie ma samodzielnej legitymacji czynnej, a nadto jego roszczenie jest przedawnione.

Strony oświadczają, że nie zgłaszają innych wniosków dowodowych.

Powód wnosi i wywodzi, jak w pozwie.

Pozwany wnosi o oddalenie powództwa w całości.

Przewodnicząca zamknęła rozprawę i po naradzie ogłosiła wyrok, podając ustnie motywy rozstrzygnięcia.

*Przewodniczący:*

*sędzia Jolanta Cedro*

(podpis)

*Protokolant:*

*st. sekr. sąd. Anna Sitnik*

(podpis)

Sygn. akt I C 10/24



**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 3 lutego 2025 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie I Wydział Cywilny  
w składzie:

Przewodniczący: sędzia Jolanta Cedro

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Sitnik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 lutego 2025 r. w Olsztynie  
sprawy z powództwa **Jana Stolarka**  
przeciwko **Adamowi Konarskiemu**  
o zapłatę  
oddala powództwo.

*sędzia Jolanta Cedro*  
(podpis)

*Pieczęć o treści:  
Biuro Podawcze  
Sądu Rejonowego w Olsztynie  
Złożono osobiście dnia 10 lutego 2025 r.  
st. sekr. sąd. Magda Mączkowska  
(podpis)*

Olsztyn, dnia 10 lutego 2025 r.

Sygn. akt: I C 10/24

### **Wniosek**

#### **o sporządzenie uzasadnienia wyroku i doręczenie odpisu wyroku z dnia 3 lutego 2025 r. wraz z uzasadnieniem**

Przedkładając pełnomocnictwo udzielone mi przez powoda Jana Stolarka, zgłaszam niniejszym swój udział w sprawie w charakterze jego pełnomocnika i wnoszę o: sporządzenie uzasadnienia całości wyroku z dnia 3 lutego 2025 r. oraz doręczenie mi odpisu tego wyroku wraz z pisemnym uzasadnieniem.

*adw. Janusz Komornicki*  
(podpis)

załączniki: pełnomocnictwo wraz z dowodem opłaty skarbowej i odpisem

---

Olsztyn, 10 lutego 2025 r.

### **PEŁNOMOCNICTWO PROCESOWE**

Ja, niżej podpisany Jan Stolarek, ustanawiam adwokata Janusza Komornickiego moim pełnomocnikiem w sprawie I C 10/24 Sądu Rejonowego w Olsztynie we wszystkich instancjach.

*Jan Stolarek*  
(podpis)

## **UZASADNIENIE**

Powód Jan Stolarek pozwem z dnia 5 stycznia 2024 r. wniósł o zasądzenie od pozwanego Adama Konarskiego na swoją rzecz kwoty 75 200 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia następnego od doręczenia pozwanemu odpisu pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu.

Jako podstawę faktyczną żądania powód wskazał na roszczenia związane z zawarciem przez powoda i jego żonę Ewę Stolarek umowy przedwstępnej, dotyczącej nabycia nieruchomości stanowiącej własność pozwanego. Umowa przyrzeczona na skutek zachowania pozwanego nie została zawarta.

Pozwany Adam Konarski powództwa nie uznał i wniósł o jego oddalenie, wskazując na braki w zakresie legitymacji łącznej procesowej po stronie powodowej i przedawnienie roszczeń powoda.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Adam Konarski jako sprzedający oraz powód Jan Stolarek i jego żona Ewa Stolarek, pozostający we wspólności majątkowej małżeńskiej, jako kupujący w dniu 14 lutego 2022 r. zawarli w formie pisemnej zwykłej umowę przedwstępną sprzedaży działki budowlanej położonej w Olsztynie przy ulicy Skrajnej 69, o powierzchni 600 m<sup>2</sup>, oznaczonej Nr Ew. 45/56, dla której to nieruchomości prowadzona jest Księga wieczysta KW OL1Y/0001234/2 za kwotę 120 000 zł. W umowie przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 1 września 2022 r. o godzinie 13.00 w Kancelarii Notarialnej notariusza Janusza Webera w Olsztynie przy ulicy Lwowskiej 6. Kupujący Jan Stolarek i Ewa Stolarek zapłacili sprzedającemu Adamowi Konarskiemu kwotę 70 000 zł tytułem zaliczki. Z uwagi na fakt, że umowa była pisemna, strony z inicjatywy powoda w umowie przedwstępnej zastrzegły karę umowną w wysokości 5 000 zł, którą to kwotę sprzedający Adam Konarski miał zapłacić kupującym Janowi Stolarce i Ewie Stolarek w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie sprzedającego.

*Dowód:* umowa przedwstępna z dnia 14 lutego 2022 r.



Na dochodzoną kwotę roszczenia 75 200 zł składają się: kwota 70 000 zł stanowiąca zaliczkę, 5 000 zł będąca karą umowną i kwota 200 zł - koszt sporządzenia aktu notarialnego protokołu niestawiennictwa.

*Dowód:* faktura VAT nr 3/9/2022 z Kancelarii Notarialnej notariusza Janusza Webera, umowa przedwstępna z dnia 14 lutego 2022 r.

Wypłacone powodowi pieniądze w kwocie 70 000 zł i uiszczona notariuszowi kwota 200 zł za sporządzenie aktu notarialnego protokołu niestawiennictwa pochodziły ze wspólnych oszczędności powoda Jana Stolarka i jego żony Ewy Stolarek, którzy pozostawali i pozostają w ustroju wspólności ustawowej.

*Dowód:* zeznania świadka Ewy Stolarek, przesłuchanie powoda w charakterze strony.

W dniu 15 października 2023 r. powód Jan Stolarek i jego żona Ewa Stolarek skierowali do Adama Konarskiego wezwanie do zapłaty kwoty 75 200 zł, które Adam Konarski otrzymał w dniu 22 października 2023 r.;

*Dowód:* zeznania świadka Ewy Stolarek, przesłuchanie powoda w charakterze strony, wezwanie z dnia 15 października 2023 r.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powód Jan Stolarek dochodzi zapłaty określonej kwoty, wynikającej z zawarcia umowy przedwstępnej przez powoda i jego małżonkę Ewę Stolarek z pozwanym Adamem Konarskim. Tym samym powód dochodzi świadczenia podzielnego i z tego względu ma własną, niezależną legitymację procesową. Mimo więc tożsamości podstawy faktycznej i prawnej żądania zapłaty, w niniejszej sprawie ma miejsce całkowita autonomia działania każdego z kupujących. Autonomia ta wyraża się tym, że wierzyciel może dochodzić zwrotu tylko tej części świadczenia, która przypada mu osobiście. Obowiązek wykazania tej okoliczności obciążał w sprawie powoda.

Zasada powyższa nie znajdzie jednak zastosowania w sprawie niniejszej z uwagi na fakt, że pomiędzy Janem i Ewą Stolarek z racji tego, że pozostają w związku małżeńskim zachodzi współuczestnictwo konieczne i jednolite.

Powód w trakcie przesłuchania w charakterze strony, a także świadek Ewa Stolarek - żona powoda zeznali, że kwoty dochodzone pozwem pochodziły z pieniędzy objętych wspólnością ustawową małżeńską. Źródłem pochodzenia środków, z których wypłacona została pozwanemu zaliczka i poniesione koszty notarialne był majątek wspólny małżonków

Jana i Ewy Stolarek, tj. objęte są wspólnością majątkową małżeńską łączną bezudziałową. Powyższe uwagi dotyczą również roszczenia o zapłatę kary umownej. Zdaniem Sądu stroną niniejszego procesu po stronie powodowej winni być oboje małżonkowie, a skoro tak nie jest, powództwo w tej sprawie już tylko z tej przyczyny podlega oddaleniu.

Ponadto roszczenie powoda w świetle art. 390 § 3 k.c. jest przedawnione. Zgodnie z tym przepisem roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Strony ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 1 września 2022 r. Pozew wpłynął zaś do sądu dopiero w dniu 5 stycznia 2024 r., a więc po upływie roku. Jednocześnie pozwany nie uznał roszczenia powoda, więc nie nastąpiło przerwanie biegu przedawnienia.

Z przyczyn powyższych powództwo podlegało oddaleniu w całości.

*sędzia Jolanta Cedro*

(podpis)

*Informacja dla zdającego:*

*odpis wyroku z dnia 3 lutego 2025 r. wraz z uzasadnieniem doręczono pełnomocnikowi powoda adwokatowi Januszowi Komornickiemu w dniu 19 marca 2025 r.*