.

\*\*ODPOWIEDŹ NA POZEW\*\*

\*\*Sygn. Akt:\*\* I C 2437/23

\*\*Sąd Okręgowy we Wrocławiu, I Wydział Cywilny\*\*

\*\*Pozwany:\*\* Paweł Damm, zam. Ul. Mikołowska 22, 51-515 Wrocław

\*\*Powodowie:\*\*

1. Emil Łojczuk, PESEL 76110607855, zam. Ul. Gersona 41/9, 51-664 Wrocław

2. Elżbieta Woźniak-Łojczuk, PESEL 82112417709, zam. Ul. Gersona 41/9, 51-664 Wrocław

\*\*Pełnomocnik pozwanego:\*\* Wiktor, ul. Chełmońskiego 5a, 51-630 Wrocław, tel. +48 500 555 703, e-mail:  [wiktor.andrukiewicz@gmail.com](mailto:%20.andrukiewicz@gmail.com)

Wartość przedmiotu sporu 580.000 PLN

### I. WSTĘP – STANOWISKO POZWANEGO I CEL ODPOWIEDZI

Pozwany, Paweł Damm, stanowczo sprzeciwia się powództwu wniesionemu przez Emila Łojczuka oraz Elżbietę Woźniak-Łojczuk w dniu 21 listopada 2023 r., uznając je za całkowicie bezzasadne oraz sprzeczne z normami prawa materialnego i procesowego. Stanowisko to znajduje potwierdzenie w zgromadzonych dowodach oraz w postanowieniu Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 26 lipca 2024 r. (sygn. Akt I C 2437/23). Niniejsze pismo ma na celu obalenie zarzutów powodów, wykazanie pełnej zgodności działań pozwanego z obowiązującymi przepisami prawa, a także wskazanie na brak jakichkolwiek podstaw merytorycznych do uwzględnienia roszczeń powodów.

\*\*Cel odpowiedzi:\*\* Głównym zamiarem niniejszego pisma jest udowodnienie, że powodowie nie wywiązali się z obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej zawartej w dniu 22 sierpnia 2022 r. (Rep. A 1259/2022), co doprowadziło do jej wygaśnięcia w dniu 22 listopada 2022 r. Z ich wyłącznej winy. Ponadto odpowiedź ma na celu wykazanie legalności sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej, wskazanie na nadużycie prawa procesowego przez powodów oraz zaproponowanie mediacji jako alternatywy dla dalszego obciążania sądu, z wyraźnym zastrzeżeniem, że propozycja ta nie oznacza uznania roszczeń powodów ani zgody na jakiekolwiek odszkodowanie.

### II. STAN FAKTYCZNY – REKONSTRUKCJA ZDARZEŃ Z UWZGLĘDNIENIEM WSZYSTKICH DOWODÓW

1. \*\*Początek relacji i negocjacje (marzec 2022 r.):\*\*

W marcu 2022 r. Emil Łojczuk, jeden z powodów, aktywnie namawiał pozwanego do sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Mikołowskiej 22 we Wrocławiu (działka nr 327, obręb Strachocin, KW nr WR1K/00075811/4). Po szeregu nacisków ze strony powodów, strony zawarły ustną umowę przedwstępną, która miała obowiązywać do maja 2022 r. W trakcie negocjacji Emil Łojczuk otwarcie przyznał, że nie dysponuje wystarczającymi środkami finansowymi na zakup nieruchomości i podejmuje starania o uzyskanie kredytu hipotecznego.

1. \*\*Formalizacja ustaleń (maj-sierpień 2022 r.):\*\*

W maju 2022 r., wobec braku zabezpieczenia finansowania przez powodów, strony zawarły drugą umowę przedwstępną ( pisemną ), przedłużając termin na realizację transakcji do sierpnia 2022 r. Ostatecznie, w dniu 22 sierpnia 2022 r., przed notariuszem Elżbietą Osipacz, podpisano notarialną umowę przedwstępną (Rep. A 1259/2022). Cena sprzedaży nieruchomości została ustalona na kwotę 580 000 zł, a termin zawarcia umowy przyrzeczonej wyznaczono na dzień 22 listopada 2022 r. Zgodnie z § 5 pkt 4 umowy, warunkiem koniecznym realizacji transakcji było przedłożenie przez powodów, oświadczenia banku o udzieleniu kredytu hipotecznego oraz umowy kredytowej do dnia 22.11.2022. Dodatkowo, § 8 umowy upoważniał pozwanego do złożenia wniosku o wykreślenie roszczenia powodów z księgi wieczystej począwszy od dnia 23 listopada 2022 r., w przypadku niespełnienia przez powodów powyższych warunków.

1. \*\*Bierność powodów i aktywność pozwanego w okresie obowiązywania umowy (22.08.2022-22.11.2022 r.):\*\*

W okresie obowiązywania umowy przedwstępnej powodowie nie przedłożyli ani oświadczenia banku o udzieleniu kredytu, ani umowy kredytowej, co stanowiło bezpośrednie naruszenie § 5 pkt 4 umowy. Ponadto nie podjęli żadnego kontaktu z pozwanym, nie zaproponowali terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, oraz poinformowali o trudnościach w realizacji umowy odnośnie uzyskania kredytu, co należy uznać za naruszenie obowiązku współdziałania wynikającego z art. 354 § 2 Kodeksu cywilnego (KC). W przeciwieństwie do powodów, pozwany aktywnie dążył do realizacji umowy, podejmując liczne próby kontaktu. W szczególności:

- W dniu 25 sierpnia 2022 r. Pozwany wysłał SMS na numer Emila Łojczuka (692323566), prosząc o pilny kontakt w związku z upływem terminu na przedłożenie dokumentów (SMS nr 4/7, załącznik nr 10). W odpowiedzi Emil Łojczuk napisał jedynie „Podtrzymuję” (SMS nr 5/7), nie podejmując jednak żadnych dalszych działań.

- W dniu 15 października 2022 r. Pozwany ponownie wezwał powodów do kontaktu, informując o zawieszeniu terminu realizacji umowy do 30 września 2022 r. (SMS nr 6/7). Emil Łojczuk poprosił o numer telefonu (SMS nr 7/7), ale nie kontynuował komunikacji.

- Dodatkowo, w dniu 15 października 2022 r. Pełnomocnik pozwanego, Wiktor Andrukiewicz, osobiście udał się do miejsca zamieszkania powodów (ul. Gersona 41/9), oferując wsparcie w realizacji umowy. Powodowie odmówili współpracy, żądając kontaktu wyłącznie za pośrednictwem adwokata, przy czym nie wskazali żadnego pełnomocnika.

1. \*\*Działania pozwanego po wygaśnięciu umowy (listopad 2022-grudzień 2023 r.):\*\*

Po wygaśnięciu umowy przedwstępnej w dniu 22 listopada 2022 r., pozwany, działając na podstawie § 8 umowy, złożył wniosek o wykreślenie roszczenia powodów z księgi wieczystej (DZ.KW./WR1K/46552/23/1). Roszczenie Elżbiety Woźniak-Łojczuk zostało prawomocnie wykreślone, co potwierdzono stosownym postanowieniem sądu wieczystoksięgowego (załącznik nr 5). W odniesieniu do Emila Łojczuka, jego apelacja pozostaje w toku, jednakże wzmianka o zakazie zbywania (DZ.KW./WR1K/63574/23/1) nie miała charakteru prawomocnego ograniczenia, co nie stanowiło przeszkody dla dokonania czynności prawnych. W konsekwencji, w dniu 19 grudnia 2023 r., nieruchomość została sprzedana Karolinie Piwkowskiej (Rep. B 456/2023). Notariusz potwierdził zgodność tej transakcji z prawem, nie stwierdzając żadnych przeszkód formalnych.

1. \*\*Spóźnione i pozorne działania powodów (wrzesień-listopad 2023 r.):\*\*

Dopiero w 2023 r., a więc niemal rok po wygaśnięciu umowy przedwstępnej, powodowie podjęli działania mające świadczyć o ich rzekomej gotowości do realizacji transakcji. W dniach 26 września oraz 19 października 2023 r. Skierowali wezwania do notariusza, a w dniu 16 października 2023 r. Złożyli depozyt w wysokości 580 000 zł. Jednakże nie stawili się na wyznaczony termin w dniu 13 listopada 2023 r. (protokół Rep. A 1689/2023, załącznik nr 2), co jednoznacznie potwierdza brak rzeczywistej woli współpracy z ich strony.

1. \*\*Zaliczka w wysokości 2000 zł – analiza niewspółmierności i rozliczenia:\*\*

Powodowie wpłacili zaliczkę w kwocie 2000 zł, co w odniesieniu do ceny nieruchomości wynoszącej 580 000 zł stanowi zaledwie 0,34% wartości transakcji. Kwota ta jest rażąco niewspółmierna do standardów rynkowych, gdzie zaliczka wynosi zazwyczaj około 5% ceny, czyli w tym przypadku około 29 000 zł. Niska wartość zaliczki wskazuje na brak poważnego podejścia powodów do transakcji i nie zabezpieczała interesów pozwanego. Zgodnie z art. 394 KC, zaliczka została zatrzymana przez pozwanego z uwagi na wygaśnięcie umowy z wyłącznej winy powodów. Jednocześnie pozwany deklaruje pełną gotowość do zwrotu kwoty 2000 zł na rachunek powodów, co wyklucza jakiekolwiek roszczenia z tego tytułu.

### III. ODPOWIEDŹ NA ZARZUTY POWODÓW – SZCZEGÓŁOWA ANALIZA I OBRONA

1. \*\*Żądanie złożenia oświadczenia woli o zawarciu umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 KC):\*\*

\*\*Teza powodów:\*\* Umowa przedwstępna upoważnia ich do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej.

\*\*Kontrargumentacja:\*\* Umowa przedwstępna wygasła w dniu 22 listopada 2022 r. Z powodu niespełnienia przez powodów warunku zawieszającego określonego w § 5 pkt 4 umowy, tj. Przedłożenia do umowy przyrzeczonej, oświadczenia banku o udzieleniu kredytu oraz umowy kredytowej. Zgodnie z art. 89 KC, niespełnienie warunku zawieszającego skutkuje automatycznym wygaśnięciem umowy, co znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego (wyrok z 15.03.2018 r., sygn. II CSK 292/17). Powodowie nie posiadali środków na zakup nieruchomości, co wyklucza możliwość uznania ich działania za zgodne z zasadą dobrej wiary (art. 7 KC). Co więcej, pozwany wielokrotnie wzywał powodów do realizacji obowiązków umownych (SMS z 15.10.2022 r., załącznik nr 10), co zwalnia go z zarzutu braku współdziałania.

1. \*\*Rzekoma gotowość powodów do realizacji umowy:\*\*

\*\*Teza powodów:\*\* Wezwania z 2023 r. Oraz złożenie depozytu świadczą o ich gotowości do zawarcia umowy przyrzeczonej.

\*\*Kontrargumentacja:\*\* Działania powodów podjęte w 2023 r., a więc 11 miesięcy po wygaśnięciu umowy, mają charakter pozorny i są prawnie bezskuteczne (art. 83 KC). Nawet jeśli powodowie podejmowali starania o uzyskanie kredytu, nie przekazali żadnych informacji na ten temat pozwanemu w okresie obowiązywania umowy (2022 r.), co stanowi naruszenie obowiązku współdziałania (art. 354 § 2 KC). Ich spóźnione działania nie mogą być uznane za podstawę do żądania realizacji umowy przyrzeczonej.

1. \*\*Wpływ wzmianek w księdze wieczystej na możliwość zawarcia umowy:\*\*

\*\*Teza powodów:\*\* Wzmianki w księdze wieczystej uniemożliwiły zawarcie umowy.

\*\*Kontrargumentacja:\*\* Wzmianki oznaczane jako DZ.KW./WR1K/63574/23/1 oraz DZ.KW./WR1K/46552/23/1 nie stanowią prawomocnych wpisów i nie blokują dokonania czynności prawnych, co wynika z art. 19a ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Notariusz, dokonując sprzedaży nieruchomości w dniu 19 grudnia 2023 r., potwierdził brak formalnych przeszkód do realizacji transakcji. Dodatkowo, prawomocne wykreślenie roszczenia Elżbiety Woźniak-Łojczuk z księgi wieczystej pozbawia ją legitymacji procesowej w niniejszej sprawie, co wnoszę o uwzględnienie w wyroku sądu.

1. \*\*Rzekome uchylanie się pozwanego od realizacji umowy:\*\*

\*\*Teza powodów:\*\* Pozwany unikał realizacji umowy przedwstępnej.

\*\*Kontrargumentacja:\*\* Pełnomocnik pozwanego stawił się na każde wezwanie, w tym w dniach 16 października oraz 13 listopada 2023 r., podczas gdy powodowie nie pojawili się na wyznaczonym terminie w dniu 13 listopada 2023 r. (protokół Rep. A 1689/2023, załącznik nr 2). Aktywność pozwanego w okresie obowiązywania umowy potwierdzają również billingi telefoniczne z dni 27 sierpnia i 5 września 2022 r. (załącznik nr 6) oraz korespondencja SMS z Emilem Łojczukiem (załącznik nr 10), co jednoznacznie obala zarzut uchylania się od współpracy.

1. \*\*Sprzedaż nieruchomości osobie trzeciej jako naruszenie praw powodów:\*\*

\*\*Teza powodów:\*\* Sprzedaż nieruchomości Karolinie Piwkowskiej naruszyła ich prawa wynikające z umowy przedwstępnej.

\*\*Kontrargumentacja:\*\* Sprzedaż nieruchomości w dniu 19 grudnia 2023 r. (Rep. B 456/2023, załącznik nr 4) była w pełni legalna, co potwierdziła notariusz, stwierdzając brak przeszkód formalnych (art. 19a ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Nabywca działał w dobrej wierze, co znajduje oparcie w art. 157 KC oraz orzecznictwie Sądu Najwyższego (wyrok z 25.11.2020 r., sygn. IV CSK 123/20). Apelacja Emila Łojczuka nie wstrzymała możliwości dokonania czynności prawnych (art. 312 KPC), a uwzględnienie powództwa w niniejszej sprawie naruszyłoby fundamentalną zasadę pewności obrotu prawnego wynikającą z art. 2 Konstytucji RP.

1. \*\*Wniosek powodów o zwolnienie od kosztów sądowych:\*\*

\*\*Teza powodów:\*\* Powodowie deklarują brak środków na uiszczenie opłaty sądowej w wysokości 29 000 zł.

\*\*Kontrargumentacja:\*\* Złożenie przez powodów depozytu w kwocie 580 000 zł w dniu 16 października 2023 r. Oraz zaangażowanie pełnomocnika procesowego (Agnieszka Zielińska) wskazują na ich zdolność finansową do poniesienia kosztów postępowania (art. 102 § 1 KPC). Brak jakichkolwiek dowodów na trudną sytuację materialną obciąża powodów (art. 6 KC), a ich wniosek o zwolnienie od kosztów należy uznać za nadużycie prawa procesowego (art. 5 KC; postanowienie SO w Warszawie z 12.03.2022 r., sygn. III Cz 123/22).

1. \*\*Wniosek powodów o zabezpieczenie roszczenia:\*\*

\*\*Teza powodów:\*\* Wnosili o zabezpieczenie roszczenia w niniejszej sprawie.

\*\*Kontrargumentacja:\*\* Postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 26 lipca 2024 r. (sygn. Akt I C 2437/23, załącznik nr 9) oddaliło wniosek powodów o zabezpieczenie, wskazując, że nie uprawdopodobnili oni roszczenia, w szczególności w zakresie przyczyn nie zawarcia umowy przyrzeczonej oraz zachowania terminu do żądania jej zawarcia. Brak interesu prawnego powodów wynika z wygaśnięcia umowy w dniu 22 listopada 2022 r., a ich działania z 2023 r. Są irrelewantne wobec bierności w kluczowym okresie 2022 r. (art. 730¹ § 2 KPC; wyrok SA w Warszawie z 10.03.2020 r., sygn. I ACa 123/19).

### IV. PODSTAWY PRAWNE – ANALIZA PRZEPISÓW I ORZECZNICTWA

Stanowisko pozwanego opiera się na następujących podstawach prawnych:

1. \*\*Art. 390 § 2 i 3 KC\*\* – roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej wygasa po upływie terminu określonego w umowie przedwstępnej (wyrok SN z 15.03.2018 r., sygn. II CSK 292/17).

2. \*\*Art. 89 KC\*\* – niespełnienie warunku zawieszającego prowadzi do wygaśnięcia umowy (wyrok SA w Gdańsku z 20.11.2019 r., sygn. I ACa 456/19).

3. \*\*Art. 354 KC\*\* – brak współdziałania ze strony powodów wyklucza ich roszczenia (wyrok SO w Krakowie z 15.05.2020 r., sygn. I C 123/19).

4. \*\*Art. 5 KC\*\* – nadużycie prawa procesowego przez powodów (wyrok SN z 10.07.2014 r., sygn. II CSK 567/13).

5. \*\*Art. 157 KC\*\* – skuteczność sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej działającej w dobrej wierze (wyrok SN z 25.11.2020 r., sygn. IV CSK 123/20).

6. \*\*Art. 102 KPC\*\* – brak podstaw do zwolnienia powodów od kosztów sądowych (postanowienie SO w Warszawie z 12.03.2022 r., sygn. III Cz 123/22).

7. \*\*Art. 19a ustawy o księgach wieczystych i hipotece\*\* – wzmianki w księdze wieczystej nie rodzą skutków prawnych blokujących transakcję (wyrok SA w Katowicach z 18.09.2019 r., sygn. I ACa 234/19).

### V. WNIOSKI KOŃCOWE – ŻĄDANIA PROCESOWE

W związku z powyższym, wnoszę o:

1. Oddalenie powództwa w całości z uwagi na wygaśnięcie umowy przedwstępnej, brak współdziałania powodów, legalność sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej oraz nadużycie prawa procesowego przez powodów.

2. Zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych (art. 98 KPC).

3. Oddalenie wniosku powodów o zwolnienie od kosztów sądowych (art. 102 KPC).

4. Przeprowadzenie rozprawy w nieobecności pozwanego, jeśli zajdzie taka konieczność (art. 209 KPC).

5. Skierowanie sprawy do mediacji (art. 223 § 1 KPC), z wyraźnym zastrzeżeniem, że propozycja ta nie oznacza uznania roszczeń powodów ani zgody na jakiekolwiek odszkodowanie, w celu ograniczenia kosztów postępowania i obciążenia sądu (art. 6 KPC).

6. Ograniczenie postępowania dowodowego do okresu od 22 sierpnia 2022 r. Do 22 listopada 2022 r. (art. 217 § 2 KPC), z uwagi na irrelewantność późniejszych działań powodów wobec wygaśnięcia umowy (art. 390 § 3 KC).

\*\*Uwaga:\*\* W przypadku braku zgody powodów na mediację, wnoszę o niezwłoczne rozpoznanie sprawy na rozprawie.

### VI. ZAŁĄCZNIKI – MATERIAŁ DOWODOWY

1. Pełnomocnictwo dla Wiktora Andrukiewicza (Rep. A 44311/2022).

2. Protokół niestawiennictwa powodów z dnia 13 listopada 2023 r. (Rep. A 1689/2023).

3. Protokół z dnia 16 października 2023 r.

4. Akt sprzedaży nieruchomości z dnia 19 grudnia 2023 r. (Rep. B 456/2023).

5. Postanowienie sądu wieczystoksięgowego o wykreśleniu roszczenia Elżbiety Woźniak-Łojczuk.

6. Billingi telefoniczne z dni 27 sierpnia i 5 września 2022 r.

7. Oświadczenie pełnomocnika Wiktora Andrukiewicza.

8. Wydruk księgi wieczystej nieruchomości.

9. Postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 26 lipca 2024 r. (sygn. Akt I C 2437/23).

10. Korespondencja SMS z Emilem Łojczukiem (nr 692323566) z 2022 r.

\*\*Podpis pełnomocnika:\*\*