

Sygn. akt I C 358/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Maria Jaworska

Protokolant: : st. sekr. sądowy Bożena Nieczydor

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2017 r. w Toruniu

przy udziale : /

sprawy z powództwa **I. R.**

przeciwko **H. S.**,

I. S.,

A. L.

o zapłatę

i z powództwa wzajemnego **H. S.**

przeciwko **I. R.**

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanych H. S., I. S. i A. L. solidarnie na rzecz powódki I. R. kwotę 72.420,- zł (siedemdziesiąt dwa tysiące czterysta dwadzieścia złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 26 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty.
2. Oddala powództwo I. R. w pozostałej części.
3. Zasądza od pozwanych H. S., I. S. i A. L. solidarnie na rzecz powódki I. R. kwotę 5.266,- zł (pięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.
4. Zasądza od powódki I. R. na rzecz pozwanego H. S. kwotę 2.098,- zł (dwa tysiące dziewięćdziesiąt osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.
5. Zasądza od powódki I. R. na rzecz pozwanej I. S. kwotę 2.098,- zł (dwa tysiące dziewięćdziesiąt osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.
6. Zasądza od powódki I. R. na rzecz pozwanej A. L. kwotę 2.098,- zł (dwa tysiące dziewięćdziesiąt osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.
7. Nakazuje pobranie od powódki I. R. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Toruniu kwotę 82,14 zł (osiemdziesiąt dwa złote 14/100) tytułem nieziszczonych kosztów sądowych.

8. Oddała powództwo H. S. w całości.

9. Zasądza od powoda wzajemnego H. S. na rzecz pozwanej wzajemnej I. R. kwotę 3.617,- zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Maria Jaworska

I C 358/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 lutego 2015r., powódka I. R. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych H. S., I. S. oraz A. L. na rzecz powódki kwoty 172.420,00 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów procesu.

W uzasadnieniu swego żądania, powódka podała, że w dniu 26 maja 2014r. pozwany H. S. działający w swoim imieniu oraz w imieniu i na rzecz I. S. i A. L. zawarł z M. H. przedwstępną warunkową umowę sprzedaży. Na mocy tej umowy pozwany zobowiązał się sprzedać na rzecz M. H.:

1. nieruchomość stanowiącą działkę gruntu o (...) położoną w miejscowości J., gmina W., dla której SR w Olsztynie prowadzi KW o nr (...) za cenę 83.800,00 zł;
2. nieruchomość, stanowiącą działkę gruntu o nr 109/2 położoną w miejscowości J., gmina W., dla której SR w Olsztynie prowadzi KW o nr (...) za cenę 138.000,00 zł;
3. nieruchomość, stanowiącą działki gruntu o numerach: 107,92/1,93/1 oraz 95 położone w miejscowości J., gmina W., dla której SR w Olsztynie prowadzi KW o nr (...) za cenę 465.000,00 zł;
4. nieruchomość, stanowiącą działkę gruntu o nr 97 położone w miejscowości J., gmina W., dla której SR w Olsztynie prowadzi KW o nr (...) za cenę 137.400 zł.

Powódka wskazała, że strony zgodnie postanowiły, że do zawarcia umowy dojdzie w terminie jednego miesiąca od daty spełnienia warunków umożliwiających jej zawarcie, jednak nie później niż do dnia 31 października 2014 roku. Przy zawarciu umowy przedwstępnej, M. H. zapłacił zadek w wysokości 100.000 zł oraz uiszczył przelewem pierwszą ratę ceny w wysokości 72.420 zł. Umową zmieniającą z dnia 17 października 2014r. strony postanowiły, że umowę sprzedaży zawrze jako kupująca – I. R.. W dniu 17 października 2014 roku pozwany przekazał M. H. kwotę 100.000 zł. W dniu 31 października 2014 roku pozwany nie stawił się w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Do zawarcia przyrzeczonej umowy nie doszło.

Pozwany H. S. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwany podniósł, że żądanie powódki jest bezzasadne, zaś powódka celem uzyskania korzyści materialnej, próbuje wyłudzić nienależną jej kwotę 172.420 zł. Podał, że nie jest prawdą, iż w dniu 26 maja 2014 roku M. H. zapłacił zadek w wysokości 100.000 zł. Pozwany wskazał, że zapis o udzieleniu zadatku, jaki znalazł się w akcie notarialnym, był pozorny. (k. 51-53)

Pismem procesowym z dnia 26 sierpnia 2015r. powódka zmodyfikowała pierwotne żądanie pozwu, wnosząc o zasądzenie solidarnie od H. S., I. S. oraz A. L. kwoty 172.420 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. Ewentualnie, na wypadek nieuwzględnienia tego żądania, powódka domagała się nakazania:

- pozwanej A. L., aby złożyła oświadczenie woli o przeniesieniu na powódkę, w wykonaniu przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży z dnia 26 maja 2014r. rep. A nr 1888/2014 (zmienionej w dniu 17 października 2014r. (...)) prawa

własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze 97 położonej w miejscowości J., gmina W., dla której SR w Olsztynie prowadzi KW o nr (...);

- pozwanemu H. S., aby złożył oświadczenie woli o przeniesieniu na powódkę, w wykonaniu przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży z dnia 26 maja 2014r. rep. (...) (zmienionej w dniu 17 października 2014r. rep. (...))prawa własności nieruchomości stanowiących działki gruntu o nr: (...) oraz 95 położonej w miejscowości J., gmina W., dla której SR w Olsztynie prowadzi KW o nr (...);

- pozwanym H. S. oraz I. S., aby złożyli oświadczenie woli o przeniesieniu na powódkę, w wykonaniu przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży z dnia 26 maja 2014r. rep. (...) (zmienionej w dniu 17 października 2014r. rep. (...)) prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr109/1 położonej w miejscowości J., gmina W., dla której SR w Olsztynie prowadzi KW o nr (...);

- pozwanym H. S. oraz I. S., aby złożyli oświadczenie woli o przeniesieniu na powódkę, w wykonaniu przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży z dnia 26 maja 2014r. rep. (...) (zmienionej w dniu 17 października 2014r. (...)) prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr (...) położonej w miejscowości J., gmina W., dla której SR w Olsztynie prowadzi KW o nr (...)

wszystkie za cenę określoną w akcie notarialnym z dnia 26 maja 2014r. (...). (zmienionym aktem notarialnym rep. A nr (...)) pomniejszoną o wartość obciążeń na w/w nieruchomościach jakie nastąpiły po dacie zawarcia umowy przyrzeczonej. (k. 73-75)

H. S. na rozprawie w dniu 17 listopada 2015 roku wniósł pozew wzajemny przeciwko powódce, który następnie sprecyzował pismem z 16 marca 2016 roku. (k. 116-118, 165-167)

W pozwie wzajemnym H. S. wniósł o zasądzenie od I. R. na rzecz jego rzecz kwoty 103.465,75 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Twierdził, że na wniosek pozwanej wzajemnej Sąd Rejonowy w Olsztynie dokonał wpisu jej roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości będących przedmiotem umowy. Ponieważ z winy pozwanej wzajemnej nie doszło do zawarcia umowy nie spłacił hipoteki obciążającej nieruchomość. Komornik wszczął egzekucję z nieruchomości i naliczył kary po 145,75 zł dziennie. Łączna kwota kar za 161 dni wyniosła 23.465,75 zł. Pod pretekstem kupna ziemi, kupujący wykorzystując zaufanie H. S., weszli w posiadanie całości gruntów i dokonali wycinki rosnących tam lasów na obszarze około 5 ha. Z tego tytułu poniósł szkodę w kwocie 80.000 zł, na którą składają się kwoty 25.000 zł jako koszty zalesienia i 55.000 zł stanowiąca wartość wyciętego lasu. Na dochodzoną kwotę 103.465,75 zł składają się kwoty 23.465,75 zł z tytułu kar naliczonych przez komornika i 80.000 zł jako odszkodowanie za wycinkę lasu.

W odpowiedzi na pozew I. R. pełnomocnik pozwanych I. S. i A. L., wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych (k. 130-133) .

W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanych podał, że powódka nie udokumentowała, że umowa z dnia 26 maja 2014r. została potwierdzona przez właścicielkę nieruchomości A. L.. W umowie postanowiono bowiem, że brak potwierdzenia skutkować będzie tym, że czynność nie wywoła skutków prawnych. Z ostrożności procesowej, pełnomocnik pozwanych podniósł, że powódka kilkakrotnie nie stawiała się na podpisanie warunkowej umowy sprzedaży, pomimo skutecznych powiadomień.

W piśmie procesowym z dnia 13 czerwca 2016r. pełnomocnik pozwanej wzajemnej wniósł o oddalenie powództwa wzajemnego w całości oraz zasądzenie kosztów procesu. Zakwestionował roszczenie powoda wzajemnego, podając, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powoda wzajemnego, który nie stawił się na termin wyznaczony do jej podpisania. Pełnomocnik zakwestionował także żądanie zasądzenia na rzecz powoda wzajemnego kwoty 80.000 zł (k. 182)

W dalszym toku sprawy, strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany H. S. zamieścił ogłoszenie o sprzedaży nieruchomości położonych w J. gmina W.. Zgłosił się do niego mąż powódki R. R. (1) z ofertą nabycia nieruchomości. R. R. (1) i pozwany spotkali się w dniu 26 maja 2014 roku w Kancelarii Notarialnej I. B. w A.. Był tam też dobry znajomy R. M. H., który na prośbę R. wystąpił jako nabywca nieruchomości.

(fakty bezsporne)

W dniu 26 maja 2014r. H. S. działający w swoim imieniu oraz w imieniu i na rzecz I. S. i A. L., zawarł z M. H. przedwstępną warunkową umowę sprzedaży. Na podstawie tej umowy, zawartej aktem notarialnym rep. A nr (...), pozwany zobowiązał się sprzedać na rzecz M. H.:

1. nieruchomość stanowiącą działkę gruntu o nr 109/1, położoną w miejscowości J., gmina W., dla której SR w Olsztynie prowadzi KW o nr (...) za cenę 83.800,00 zł;
2. nieruchomość, stanowiącą działkę gruntu o nr 109/2 położoną w miejscowości J., gmina W., dla której SR w Olsztynie prowadzi KW o nr (...) za cenę 138.000,00 zł;
3. nieruchomość, stanowiącą działki gruntu o numerach: (...) oraz 95 położone w miejscowości J., gmina W., dla której SR w Olsztynie prowadzi KW o nr (...) za cenę 465.000,00 zł;
4. nieruchomość, stanowiącą działkę gruntu o nr 97 położoną w miejscowości J., gmina W., dla której SR w Olsztynie prowadzi KW o nr (...) za cenę 137.400 zł, zaś do potwierdzenia tej umowy przez A. L., strony wyznaczyły termin do dnia 31.08.2014r.

W § 9.1. w/w akcie notarialnego został zawarty zapis, z którego wynika, że w dniu zawarcia przedmiotowej umowy, M. H. zapłacił sprzedającemu tytułem zadatku, gotówką część ceny sprzedaży w kwocie 100.000 zł. Ponadto, M. H., zobowiązał się w terminie 7 dni, tj. do dnia 2 czerwca 2014r. zapłacić kwotę 72.420 zł na rachunek bankowy H. S.. W § 12 aktu notarialnego, strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie jednego miesiąca liczonym od spełnienia warunków umożliwiających jej zawarcie, nie później niż do dnia 31 października 2014r. W § 8 strony postanowiły, że kupującemu w odniesieniu do każdego z przedmiotów umowy, przysługuje prawo do wskazania w dobrej wierze i według swobodnego uznania, innej osoby jako kupującego. Z aktu notarialnego wynika, że w działkach IV (czwartych) KW (...) oraz KW (...) wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty 1.071.000 zł, zabezpieczająca wierzytelność P. Banku Spółdzielczego w K. z tytułu kredytu, która wpisana jest również w księdze KW (...). Każda z w/w nieruchomości ma charakter rolny. Wydanie przedmiotów umowy na rzecz kupującego, nastąpiło przed zawarciem umowy w dniu 26 maja 2014 roku.

(dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 26.05.2014r. rep. A nr 1888/2014 k. 6-11)

Przy umowie przedwstępnej, na rachunek bankowy pozwanego, kupujący uiszczył kwotę 72.420,00 zł tytułem zapłaty części ceny sprzedaży.

(dowód: zeznania świadka R. R. (1) – e protokół z dn. 27.09.2016r. 00:10:25; zeznania świadka M. H. – e protokół z dnia 15.11.2016r. 00:04:00; wypis aktu notarialnego z dnia 17.10.2014r. rep. A nr 4137/2014 k. 12-14; oświadczenie z pokwitowaniem – k. 60,62)

W dniu zawarcia umowy przedwstępnej 26 maja 2014 roku pozwany nie otrzymał od M. H. części ceny w kwocie 100.000 zł. Zapis w § 9 umowy o przekazaniu takiej kwoty był pozorny. H. S. wiedząc o tym, tego samego dnia sporządził pisemne oświadczenie, że zwrócił M. H. 100.000 zł. Pozwany i M. H. podpisali to pismo w obecności notariusza I. B., która potwierdziła złożenie podpisów.

(dowody: zeznania świadka M. H. – e protokół z dnia 15.11.2016r., zeznania świadka J. G. (1) – e protokół z dnia 15.12.2016r. 00:08:53, zeznania pozwanego – e protokół z dnia 27.04.2017r. 00:39:38, oświadczenie z pokwitowaniem i potwierdzenie podpisów k. 60-62)

W dniu 24 czerwca 2014 roku pozwana A. L. udzieliła pozwanemu pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości i składania oświadczeń woli.

(dowód: pełnomocnictwo k.111-112)

Pozwany H. S., działając w imieniu własnym oraz I. S. i A. L., wyraził zgodę dla ówczesnego użytkownika i posiadacza nieruchomości tj. M. H., na wycinkę drzew według dowolnego uznania, zlokalizowanych na obszarze przedmiotowych działek. W związku z pismem pozwanego zezwalającym na wycinkę drzew, Wójt Gminy J. zezwolił M. H. na usunięcie drzew z przedmiotowych działek.

(dowody: pismo pozwanego z dnia 01.09.2014r. – akta dochodzenia Prokuratury Rejonowej w Olsztynie nr RSD 288/15 k. 229; decyzja Wójta Gminy J. z dn. 21.10.2014r. – akta dochodzenia Prokuratury Rejonowej w Olsztynie nr RSD 288/15 k. 47-49)

Od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, mąż powódki R. R. (1) wycinał drzewa rosnące na przedmiotowej nieruchomości.

(dowód: zeznania świadka R. R. (1) – e protokół z dnia 27.09.2016r. 00:10:25)

Wartość drewna ściętych drzew na działkach nr (...) wynosi 24.262,00 zł.

(dowód: opinia biegłego W. P. - akta dochodzenia Prokuratury Rejonowej w Olsztynie nr RSD 288/15 k. 142 – 147)

W dniu 17 października 2014 roku pozwany stawił się w kancelarii notarialnej I. B. z zamiarem zawarcia umowy przyrzeczonej. Aktem notarialnym nr 4137/2014 z dnia 17 października 2014 roku, strony zgodnie postanowiły, że umowę sprzedaży przedmiotowych nieruchomości zawrze jako kupująca powódka I. R.. Pełnomocnikiem powódki był jej mąż R. R. (1). W § 5 tego aktu, strony podały, że H. S. działający w imieniu i na rzecz A. L., oddał M. H. zapłaconą przy akcie notarialnym z dnia 26 maja 2014 roku nr (...) kwotę 100.000 zł, której przyjęcie M. H. potwierdził.

(dowód: wypis aktu notarialnego – rep. A nr 4137/2014 – k. 12-14)

Na wniosek powódki I. R. Sąd Rejonowy w Olsztynie dokonał wpisu jej roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej do ksiąg wieczystych nieruchomości.

(dowód: zeznania pozwanego – e protokół z dnia 27.04.2017r. 00:54:58)

Pismem z dnia 5 grudnia 2014 roku pełnomocnik pozwanego wezwał powódkę do stawienia się w kancelarii notarialnej notariusz M. K.- G. w T. w celu zawarcia umowy przyrzeczonej w dniach 9 stycznia lub 16 stycznia 2015 roku. Powódka nie stawiła się na żaden z wyznaczonych terminów. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło.

(dowód: pismo z dnia 05.12.2014r. – k. 58, wypis aktu notarialnego nr 104/2015 – k. 106-109)

Nabywcą przedmiotowych nieruchomości miał w późniejszym czasie zostać K. Jordan. Wobec nie wykreślenia z działu III ksiąg wieczystych nr (...) prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, roszczeń o zawarcie umowy przyrzeczonej, wpisanych na rzecz I. R., K. Jordan wycofał się z zamiaru nabycia przedmiotowych nieruchomości.

(dowód: zeznania pozwanego – e protokół z dn. 27.04.2017r. 00:54:58; wypis aktu notarialnego z dnia 10.12.2014r. rep. A nr 3029/2014 – k. 101-105)

Pismem z dnia 22 stycznia 2015r. wniesionym do Prokuratury Rejonowej w Olsztynie, pozwany złożył zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez I. R. i R. R. (1), polegającego na nielegalnym wycięciu około 5 ha lasu, znajdującego się na gruntach będących jego własnością oraz kradzieży pozyskanego materiału.

(dowód: zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa – akta dochodzenia Prokuratury Rejonowej w Olsztynie nr RSD 288/15 k. 1-2)

Postanowieniem z dnia 13 kwietnia 2015r., Sąd Okręgowy w Toruniu, uznając za oczywiście uzasadnione zażalenie pozwanego, uchylił postanowienie z dnia 14 stycznia 2015r., w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia roszczenia pieniężnego wnioskodawczyni I. R. poprzez obciążenie czterech nieruchomości hipoteką przymusową łączną do kwoty 172.420 zł.

(dowód: postanowienie Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 13.04.2015r. sygn. I Co 241/14 – k. 92-95)

W dniu 5 listopada 2014 roku referendarz Sądu Rejonowego w Olsztynie dokonał wpisu w księdze wieczystej roszczenia powódki o zawarcie umowy sprzedaży. Postanowieniem z dnia 2 czerwca 2015r. Sąd Okręgowy w Olsztynie w sprawie o sygn. IX Ca 390/15 na skutek apelacji H. S., wniesionej od postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 23 grudnia 2014 roku w sprawie o sygn. Dz. KW 25091/14 ((...)), zmienił zaskarżone postanowienie i uchylił wpis dokonany przez referendarza sądowego w dziale III KW nr (...) w dniu 5 listopada 2014r. w sprawie sygn. akt Dz. KW 22385/14.

(dowód: postanowienie Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 02.06.2015r. sygn. IX Ca 390/15 – k. 120)

Postępowanie wszczęte na skutek zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa, jakie złożył pozwany, zostało umorzone postanowieniem z dnia 21 czerwca 2016r., wobec braku danych, dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia przestępstwa.

(dowód: postanowienie o umorzeniu dochodzenia z dnia 21.06.2016r. – akta dochodzenia Prokuratury Rejonowej w Olsztynie nr RSD 288/15 k. 247)

Wobec pozwanego wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne w sprawie Km 1381/14 Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Olsztynie J. G. (2). Przedmiotowa nieruchomość została sprzedana w wyniku licytacji.

(dowód: wezwanie do zapłaty należności – k. 119, pisma komornika sądowego – k. 198, 310)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił go na podstawie zeznań świadków M. H., R. R. (1) i J. G. (1), zeznań pozwanego i dokumentów złożonych przez strony.

Zeznaniom powódki I. R., Sąd co do zasady nie dał wiary. Powódka przy negocjacjach i podpisywaniu umów była reprezentowana przez swojego męża R. R. (1). Powódka w wielu kwestiach zasłaniała się niepamięcią i niewiedzą, przez co jej zeznania nie były jasne. Powódka nie pamiętała szczegółów zawarcia umowy przedwstępnej, kwestii związanych z hipoteką, zabezpieczeniem roszczenia wpisanym do księgi wieczystej, a także okoliczności związanych z wezwaniem powódki przez pozwanego, do kancelarii celem podpisania umowy przyrzeczonej.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanego, co do tego, że nie wiedział o terminie zawarcia umowy przyrzeczonej wyznaczonym przez powódkę i że nie otrzymał żadnego wezwania z taką informacją. Jednocześnie powódka w żaden sposób nie wykazała, że pozwany został skutecznie poinformowany o miejscu i terminie zawarcia przedmiotowej umowy. W kwestii dotyczącej przekazania kwoty 100.000 zł, Sąd także dał wiarę pozwanemu, który zeznał, że do faktycznego przekazania tej kwoty nigdy nie doszło. Oprócz głośnych twierdzeń powódki i jej męża, na fakt przekazania pieniędzy, nie ma żadnych dowodów.

Odnosząc się do zeznań świadka R. R. (1), Sąd uznał je za wiarygodne w części dotyczącej zapłaty na rzecz pozwanego, kwoty 72.420,00 zł. Okoliczność tę potwierdza zapis w akcie notarialnym z dnia 17.10.2014r. Fakt ten, został także przyznany przez pozwanego. Sąd nie uznał za wiarygodne zeznań R. R. (1), w części dotyczącej przekazania pozwanemu gotówką kwoty 100.000 zł przy zawieraniu umowy przedwstępnej. Zeznania świadka w tej części, są sprzeczne z zeznaniami pozwanego. Faktycznego przekazania pieniędzy nie potwierdzili również świadkowie M. H. i J. G. (1).

Zeznania świadka M. H. w kwestii przekazania w/w kwoty pozwanemu, są w ocenie Sądu niejasne. Świadek ten zeznał, że wprawdzie podpisał oświadczenie dotyczące przekazania w/w kwoty, ale nie pamiętał treści podpisanego oświadczenia i nie widział ani przekazania pieniędzy ani kwoty 100.000 zł. Świadek zeznał ponadto, że sam nigdy nie przekazywał R. R. (1) takich pieniędzy, zaś w/w oświadczenie podpisał dlatego, że R. R. (1) powiedział mu, że takie pieniądze były przekazane (e protokół z dn. 15.11.2016r. 00:05:14). Także świadek J. G. (1), która była obecna przy podpisywaniu umowy przedwstępnej, zeznała, że nie widziała w/w kwoty ani samego faktu jej przekazania (e protokół z dn. 15.12.2016r. 00:13:14). Zeznania tego świadka, Sąd co do zasady uznał za wiarygodne. Skoro M. H. potwierdził przyjęcie od pozwanego kwoty 100.000 zł w dniu zawarcia umowy przedwstępnej (k. 98-99), to oczywistym jest że nie mógł oddać ponownie 17 października 2014 roku. Zeznania pozwanego, M. H. oraz J. G. (1), pozwalają na ustalenie, że do fizycznego przekazania kwoty 100.000 zł między stronami nigdy nie doszło, a zapisy w aktach notarialnych odnoszące się do przekazania tej sumy, były pozorne.

Rozważania dotyczące pozwu I. R.

Dochodzone roszczenie o zapłatę ma związek z zawartą umową przedwstępną. Przez umowę przedwstępną należy rozumieć umowę, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy. Umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej (art. 389 k.c.).

Sąd ustalił, że strony uzgodniły, iż H. S. sprzeda przedmiotowe nieruchomości M. H.. W późniejszym czasie, strony postanowiły, że kupującą zostanie I. R.. Potwierdzają to fakty sporządzenia w dniu 26 maja 2014r. roku przedwstępnej umowy sprzedaży, zaś w dniu 17 października 2014r. umowy zmieniającej w/w umowę.

Bezspornym jest, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło.

Powódka swoje żądanie wywodziła z przepisu art. 394 kc. Zgodnie z przepisem art. 394 § 1 kc, w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Natomiast w myśl § 3 w/w artykułu, w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Uprawnienie wierzyciela do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku, względnie podniesienia żądania zapłaty sumy dwukrotnie wyższej, powstaje tylko o tyle, o ile niewykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Stosuje się tu zatem ogólne reguły odpowiedzialności kontraktowej, które nakazują wiązać odpowiedzialność tę z winą kontraktową. Co istotne, chodzi tu o odpowiedzialność o charakterze wyłącznym. Zatrzymać zadatek lub żądać sumy dwukrotnie wyższej można więc jedynie wtedy, gdy wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania ponosi druga strona (por. wyr. SN z 21.5.2005 r., V CK 577/04, (...) 2006, Nr 8, s. 32; a także wyr. SN z 29.1.1997 r., I CKU 64/96, Prok. i Pr. 1997, Nr 5, poz. 32). Wynika to jednoznacznie z brzmienia art. 394 § 3 KC.

W myśl przepisu art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony

cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Mając na uwadze powyższe należy wskazać, że jeżeli nie zostaje zawarta umowa przyrzeczona, nie zostaje osiągnięty zamierzony cel świadczenia, co oznacza, że bez względu na przyczynę jej nie zawarcia, świadczenie w postaci zapłaconej ceny, jako nienależne podlega zwrotowi. Świadczenie staje się nienależne z chwilą, w której wiadomo, że cel nie został osiągnięty - umowa przyrzeczona nie może być zawarta. Zwrot świadczenia na tej podstawie następuje w pełnym zakresie, bo otrzymujący świadczenie wie, że otrzymał je jeszcze przed powstaniem zobowiązania.

W toku procesu powódka twierdziła, że do podpisania umowy przyrzeczonej, nie doszło z winy pozwanego, który nie stawiał się na termin jej zawarcia. Jednak nie przedstawiła żadnych dowodów na tę okoliczność i w żaden sposób nie wykazała, że pozwany był zawiadamiany o terminie i miejscu podpisania umowy przyrzeczonej. Nie będąc poinformowanym o dacie i miejscu zawarcia umowy, pozwany nie mógł stawić się w kancelarii notarialnej, na wyznaczony przez powódkę termin. Jednocześnie pozwany załączył do akt sprawy pismo, z którego wynika, że poinformował powódkę o możliwych terminach podpisania umowy przyrzeczonej. Na żaden z tych terminów ani powódka ani jej pełnomocnik, nie stawili się.

Skoro do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, to pozwani mają obowiązek zwrotu powódce uiszczonej przez nią części ceny tj. kwoty 72.420 zł jako świadczenia nienależnego. Jak wynika z ustaleń poczynionych w sprawie, w szczególności zaś z aktu notarialnego z dnia 17.10.2014 roku, taka kwota została faktycznie przekazana pozwanemu, który fakt jej otrzymania w toku procesu potwierdził. Powyższą kwotę należy uznać za świadczenie na poczet ceny sprzedaży, zatem wobec niedojścia do skutku umowy sprzedaży, kwota ta staje się świadczeniem nienależnym, zamierzony cel świadczenia nie został bowiem osiągnięty. W ocenie Sądu, za całkowicie chybione należy uznać żądanie powódki zapłaty na jej rzecz kwoty 100.000 zł.

Przede wszystkim należy stwierdzić, że stronami umowy przedwstępnej z 26 maja 2014 roku byli pozwani jako sprzedający i M. H. jako kupujący. To M. H. miał zapłacić pozwanemu część ceny 100.000 zł, co wynika z aktu notarialnego i tego samego dnia ta kwota miałaby mu zostać zwrócona. Gdyby nawet tak było to fakty te nie wywołują żadnych skutków prawnych dla powódki. Powódka jako kupująca pojawiła się dopiero 17 października 2014 roku. Powódka nie otrzymała zadatku. Nie przysługuje jej roszczenie o zwrot zadatku w podwójnej wysokości.

Sąd ustalił, że do przekazania kwoty 100.000 zł, nigdy między stronami umowy nie doszło i takiej kwoty w ogóle nie było. Wprawdzie świadek R. R. (1) zeznał, że przekazał pozwanemu taką kwotę gotówką w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, zaś pozwany kwotę tą mu oddał, jednak sąd uznał te zeznania za niewiarygodne. Z doświadczenia życiowego wynika, że tak wysokich kwot nie przekazuje się gotówką, „z ręki do ręki”. Z kolei świadek J. G. (1) zeznała, że była obecna przy zawieraniu umowy przedwstępnej i nie widziała ani pieniędzy, ani momentu ich przekazania. Tak też zeznał świadek M. H., który był stroną umowy przedwstępnej. Hipotetycznie, gdyby nawet do przekazania tych pieniędzy doszło, to z aktu notarialnego z dnia 17.10.2014r. jednoznacznie wynika, że H. S., oddał M. H. zapłaconą przy akcie notarialnym, zawartym w dniu 26.05.2014r., kwotę 100.000 zł tytułem części ceny. (k. 11-13). To samo wynika z oświadczenia podpisanego przez M. H. oraz pozwanego. Zatem roszczenie powódki, jakie wywodzi z przepisu art. 394 kc, w niniejszej sprawie nie istnieje. Pozwanemu została faktycznie przekazana na poczet ceny jedynie kwota 72.420 zł, co w toku procesu przyznał.

Mając powyższe na uwadze, Sąd zgodnie z powołanymi wyżej przepisami orzekł jak w punkcie 1 i 2 sentencji orzeczenia. Uwzględniając częściowo żądanie pozwu, żądanie ewentualne, z jakim powódka wystąpiła w piśmie z dnia 26 sierpnia 2015r. (k. 73), stało się bezprzedmiotowe. Żądanie ewentualne jest zgłaszane na wypadek nieuwzględnienia żądania głównego. Jeżeli Sąd uwzględnia żądanie główne, wówczas nie rozstrzyga o żądaniu ewentualnym.

Sąd stwierdza ponadto, że z uwagi na sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji, żądanie ewentualne nakazania pozwanym złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości podlegałoby oddaleniu.

O odsetkach orzeczono w myśl art. 481 k.c. ustalając początkowy termin ich płatności od dnia 26 czerwca 2015r., tj. od dnia następnego po dniu doręczenia pozwanemu odpisu pozwu (potwierdzenie odbioru – k. 48).

Powódka wygrała proces w 42%, tym samym przegrała w 58%. Sąd miał na uwadze, że dochodzona pozwem kwota 172.420,00 zł stanowi 100%, zatem zasądzona kwota 72.420,00 zł stanowi 42%. Powódka poniosła następujące koszty: opłata od pozwu – 8.621 zł, wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika 3.617 zł –oraz zaliczka na koszty związane ze stawiennictwem świadka na rozprawie – 300 zł, co daje w sumie 12.538 zł.

Biorąc powyższe pod uwagę, w punkcie 3 wyroku, Sąd zasądził od pozwanych, solidarnie na rzecz powódki kwotę 5.266 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu (42% x 12.538 zł = 5.265,96 zł).

Każdy z pozwanych poniósł koszt wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 3.617 zł. Zatem powódka winna im zwrócić po 2.098 zł (3.617 zł x 58% = 2.098 zł).

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 lipca 2015 roku (III CZP 29/15) wyraził pogląd, że w razie współuczestnictwa formalnego (art. 72 § 1 pkt 2 kpc), do niezbędnych kosztów procesu poniesionych przez współuczestników reprezentowanych przez jednego pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym, zalicza się jego wynagrodzenie ustalone odrębnie w stosunku do każdego współuczestnika. Sąd powinien jednak obniżyć to wynagrodzenie, jeżeli przemawia za tym nakład pracy pełnomocnika, podjęte przez niego czynności oraz charakter sprawy (art. 109 § 2 kpc).

Charakter sprawy, wniesienie w toku procesu pozwu wzajemnego, a także nakład pracy pełnomocnika i jego wkład w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia, były w niniejszej sprawie znaczne i istotne.

Z uwagi na powyższe, Sąd w punktach 4, 5 i 6 zasądził od powódki I. R. na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 2.098 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozliczeniu podlegały także wydatki związane ze stawiennictwem na rozprawę świadka M. H., które wyniosły 382,14 zł. Tytułem tych wydatków, powódka uiściła zaliczkę w wysokości 300 zł. Zatem, w punkcie 7 orzeczenia, Sąd nakazał pobrać od powódki I. R. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Toruniu kwotę 82,14 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Rozważania dotyczące pozwu wzajemnego

Roszczenie powoda wzajemnego dotyczyło odszkodowania za szkodę poniesioną na skutek naliczania przez komornika odsetek karnych w kwocie 23.465,75 zł i bezprawnej wycinki drzew na nieruchomości należącej do powoda w kwocie 80.000 zł. W myśl art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powoda obciążał obowiązek wykazania, że na skutek z winy pozwanej komornik naliczył mu kary w kwocie 23.465,75 zł i że działania pozwanej, która zleciła wycinkę drzew M. H. i R. R. (1), były bezprawne i że na skutek tych działań poniósł szkodę w podanej wysokości. W ocenie Sądu powód wzajemny nie tych faktów nie wykazał. Nie ma żadnego dowodu, że powód wzajemny spłaciłby zobowiązania na rzecz P. Banku Spółdzielczego w K. obciążające nieruchomość w terminie. Bankowy tytuł egzekucyjny został wystawiony 4 sierpnia 2014 roku. Sąd nadał mu klauzulę wykonalności 10 grudnia 2014 roku. (wezwanie do zapłaty k. 119) Roszczenie powódki o zawarcie umowy przyrzeczonej zostało wpisane w księgach wieczystych 5 listopada 2014 roku. Postanowienie Sądu Rejonowego dotyczące wpisu zostało uchylone 2 czerwca 2015 roku. (postanowienie k. 120) Powód wzajemny liczył, że spłaci zobowiązanie po sprzedaży nieruchomości z uzyskanej ceny. Strony podały odmienne wersje przyczyn braku zawarcia umowy przyrzeczonej. Powódka zeznając, że uzyskała kredyt na kupno nieruchomości nie udowodniła tego faktu. Jednocześnie istnieją wątpliwości dlaczego strony w dniu 17 października 2014 roku w kancelarii notarialnej nie ustaliły terminu zawarcia umowy przeniesienia własności. Jednak nie są to fakty pozwalające na przypisanie pozwanej wzajemnej winy skutkującej powstaniem szkody w kwocie 23.465,75 zł w rozumieniu art. 415 kc.

Z akt dochodzenia prowadzonego przez Prokuraturę Rejonową w Olsztynie nr RSD 288/15 wynika, że H. S. wyraził M. H. zgodę na wycinkę drzew na co wskazują pisma pozwanego (k. 229 akt dochodzenia RSD 288/15). Z uwagi na zgodę pozwanego, Wójt Gminy J. wydał decyzję administracyjną zezwalającą na wycinkę. W ocenie Sądu powód wzajemny zezwolił M. H. na wycinkę drzew, gdyż działał w przekonaniu, że do zawarcia umowy sprzedaży dojdzie. Faktycznie wycinkę prowadził mąż powódki, R. R. (1). Do zawarcia umowy jednak nie doszło, zaś pozwany złożył zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez I. R. i R. R. (1), polegającego na nielegalnym wycięciu około 5 ha lasu, znajdującego się na gruntach będących jego własnością oraz kradzieży pozyskanego materiału. Postanowieniem z dnia 21 czerwca 2016 roku postępowanie zostało umorzone, wobec braku danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia przestępstwa.

Mając powyższe rozważania na uwadze Sąd uznał, że powód wzajemny nie wykazał przesłanek z art. 415 kc i że jego roszczenie jest bezpodstawne.

Z uwagi na to, w punkcie 8 wyroku, Sąd oddalił powództwo H. S..

O kosztach orzeczono w myśl art. 98 § 1 k.p.c. Zgodnie z powyższą regułą strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

W punkcie 9 orzeczenia, Sąd zasądził od powoda wzajemnego H. S. na rzecz pozwanej wzajemnej kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Wynagrodzenie pełnomocnika, w wysokości 3.617 zł, ustalone zostało zgodnie z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 461 ze zmianami). Zgodnie bowiem z obecnie obowiązującymi przepisami Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych określonymi §21 do spraw wszczętych przed wejściem w życie Rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w instancji.