

Sygn. akt IC 1071/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Monika Świerad

Protokolant: sekr. sądowy Tomasz Kurlej

po rozpoznaniu w dniu 05 kwietnia 2013 r. w Nowym Sączu na posiedzeniu jawnym sprawy

z powództwa: T. S. - Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Budowlanego (...) z/s w K.

przeciwko: M. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. K. na rzecz powoda T. S. - Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Budowlanego (...) z/s w K. kwotę 240.000 zł (dwieście czterdzieści tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29.05.2012 roku do dnia zapłaty;

II. koszty procesu między stronami wzajemnie znosi;

III. odstępuje od obciążenia pozwanego M. K. kosztami procesu na rzecz Skarbu Państwa.

Sygn. akt IC 1071/12

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 18.05.2013 r.

Pozwem inicjującym niniejsze postępowanie (k. 1-9) powód T. S.-Syndyk Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Budowlanego (...) sp. j. w upadłości z siedzibą w K. domagał się zasądzenia od pozwanego M. K. kwoty 240.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29.05.2012 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia od powoda kosztów postępowania według norm prawem przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów postępowania zabezpieczającego.

Uzasadniając swoje roszczenie powód podał, że upadły jako przedsiębiorca w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej zawarł w dniu 10.12.2008 roku z pozwanym jako osobą fizyczną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w R.. Do zawarcia umowy przenoszącej wartość nigdy jednak nie doszło. Powód zaznaczył, że upadły na poczet zapłaty ceny uiszczył 240.000 zł na rachunek bankowy żony pozwanego. Powód zaznaczył, że w stosunku do (...) sp.j. została ogłoszona upadłość, a powód jako syndyk nie mając środków na dopłacenie reszty brakującej ceny, wystąpił do Sędziego Komisarza o wyrażenie zgody na odstąpienie od warunkowej umowy sprzedaży, która została wydana. Powód zaznaczył, że na tej podstawie złożył oświadczenie o odstąpieniu od warunkowej umowy sprzedaży i wezwał pozwanego do zwrotu w ciągu 3 dni kwoty 240.000 zł. Oświadczenie dotarło do pozwanego w dniu 25.05.2012 r. Pomimo wezwania pozwany jednak nie uiszczył żadnej kwoty. Żona pozwanego prosiła o ugodowe załatwienie sprawy, ostatecznie jednak strony nie doszły do porozumienia. Powód powołał się na art. 98. ust 1 ustawy prawo upadłościowe i naprawcze, który dawał mu możliwość do odstąpienia od warunkowej umowy sprzedaży, który wykorzystał w związku z sytuacją majątkową upadłego. Powód zaznaczył, że nie jest możliwe zawarcie z pozwanym

ugody na jego warunkach, gdyż w masie upadłości brak środków pieniężnych, a wykonanie umowy mogłoby nie przynieść zakładanych profitów, co byłoby sprzeczne z interesami wierzycieli masy upadłości.

Pozwany M. K. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz domagał się zasądzenia kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa według norm prawem przepisanych (k 70-74).

Pozwany zaznaczył, że zawarcie umowy warunkowej podyktowane było faktem przysługiwania Agencji Rolnej prawa pierwokupu, wobec braku w gminie R. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przeciwnym wypadku transakcja zostałaby wykonana w całości w ramach jednej umowy, (...) był bowiem zainteresowany jak najszybszym wejściem w posiadanie nieruchomości pozwanego celem wykonania na niej inwestycji polegającej na budowie parkingu, m. galerii i placu zabaw, które miały stanowić zaplecze dla DW (...). Ponadto pozwany zaznaczył, że wychodząc naprzeciw oczekiwaniom (...) do końca stycznia 2009 roku przekazał mu w posiadanie nieruchomość oraz dokumentację budowlaną wraz z decyzją o pozwoleniu na budowę. Pozwany zaznaczył, że wielokrotnie deklarował gotowość przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości w całości lub w części proporcjonalnie do wartości dokonanej zapłaty. Syndyk nie przejawiał jednak w tym zakresie żadnego zainteresowania, mając jedynie na uwadze interesy innych wierzycieli upadłego, kosztem pozwanego. Odstąpienie od w/w umowy wiąże się z dotkliwymi konsekwencjami dla pozwanego i generuje po jego stronie straty. W szczególności upadły przez 23 miesiące korzystał nieodpłatnie z jego nieruchomości, co generuje stratę kwoty około 45.126 zł, gdyż pozwany mógł ją wydzierżawić, uzyskując kwotę w/w czynszu. Ponadto upadły otrzymał w dniu zawarcia umowy warunkowej sprzedaży pozwolenie na budowę wraz z dokumentacją budowlaną, co kosztowało pozwanego 20.000 zł. Dokumentacja ta wskutek braku realizacji robót w całości się zdezaktualizowała. Ponowne uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy jest obecnie niemożliwe, wobec faktu, iż R. jest uzdrowiskiem, który nie ma uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego. W ocenie pozwanego jego nieruchomość w związku z tym jest obecnie warta 127.530 zł. Pozwany zaznaczył również, że (...) bez jego zgody wyburzył istniejące ogrodzenie od strony OW (...) oraz zniszczył sad owocowy. Koszty odtworzenia sadu i ogrodzenia to koszt około 6000 zł. Pozwany nie zakwestionował podstawy prawnej żądania powoda. Podał jednak, że w jego przypadku odstąpienie od umowy wywołało skutki ex nunc, gdyż doszło do częściowego wykonania zobowiązania. Zdaniem pozwanego syndyk winien zażądać spełnienia przez niego ekwiwalentnej części wykonanego zobowiązania, a w pozostałym zakresie od umowy odstąpić ze wskazaniem na art. 491 par 2 k.c. w tej sytuacji pozwany wniósł o oddalenie powództwa z uwagi na odstąpienie przez syndyka od umowy w całości, a nie jedynie w niewykonanej części. Pozwany na wypadek nieuwzględnienia jego argumentacji podniósł zarzut potrącenia z żądanej przez powoda kwoty 138.470 zł tytułem poniesionych przez pozwanego strat powołując się na art. 99 w zw. z art. 98 prawa upadłościowego i naprawczego. Na wypadek uznania, że zarzut potrącenia jest nieskuteczny pozwany wniósł o dokonanie wzajemnego rozliczenia stron i pomniejszenie dochodzonej przez syndyka należności o wysokość strat poniesionych przez niego w wyniku odstąpienia od umowy.

Pismem z dnia 16.11.2012 r. (k. 85-93) powód podniósł, że pełnomocnik pozwanego nie posiadał umocowania do złożenia oświadczenia materialno-prawnego o potrąceniu, w związku z tym należy zastosować art. 207 par 6 kpc i uznać ten zarzut za bezskuteczny. Ponadto powód powołał się na to, iż zgodnie z przepisami prawa upadłościowego i naprawczego wierzyciel może potrącić swą wierzytelność z wierzytelnością upadłego tylko gdy obie wierzytelności istniały w dniu ogłoszenia upadłości. Zdaniem powoda wierzytelności pozwanego, które wskazuje jako składniki szkody powstały dopiero z chwilą dojścia do niego informacji o odstąpieniu od warunkowej umowy sprzedaży. Roszczenia pozwanego w stosunku do masy upadłości powstały zdaniem powoda po ogłoszeniu upadłości i pozwany nie może skorzystać z prawa potrącenia. Brak też zdaniem powoda jest podstaw do uwzględnienia zgłoszonego zarzutu pozwanego dotyczącego wzajemnego rozliczenia stron, gdyż w istocie taki wniosek zmierza do obejścia prawa. Zdaniem powoda nie było także możliwe częściowe odstąpienie od umowy, gdyż umowa sprzedaży może być wykonana w całości bądź wcale. Nabycie części nieruchomości związane by było z koniecznością podziału działki i w efekcie stanowiłoby zupełnie nową umowę. Ponadto podział jest możliwy tylko gdy jest zgodny z ustaleniami planu miejscowego, którego gmina R. nie posiada. Ponadto zdaniem powoda brak po stronie pozwanego strat majątkowej. Wycięcie krzewów oraz usunięcie ogrodzenia stanowi przysporzenie na jego rzecz. Pozwanemu została zwrócona nieruchomość bardziej atrakcyjna dla potencjalnych inwestorów niż w momencie zawarcia umowy sprzedaży.

Ponadto zdaniem powoda pozwany nie udokumentował kosztów poniesionych na uzyskanie pozwolenia na budowę. Brak możliwości uzyskania pozwolenia na budowę nie jest normalnym następstwem zawarcia warunkowej umowy sprzedaży. Pozwany może dochodzić szkody związanej z niemożnością uzyskania decyzji administracyjnej od gminy R. na podstawie innych przepisów. Powód wskazał także na ogólny spadek cen nieruchomości, a ogólnosiwiatowy kryzys nie jest następstwem odstąpienia od umowy przez syndyka.

Pozwany w piśmie z dnia 31.12.2012 r. (k. 98-99) podniósł, że oświadczenie o potrącaniu zostało przez niego osobiście złożone w piśmie z dnia 18.10.2012 roku dołączonego do postępowania upadłościowego. Zatem to on sam w sensie matrialnoprawnym zgłosił zarzut potrącenia, jego pełnomocnik w odpowiedzi na pozew podniósł jedynie ów zarzut. Ponadto zdaniem pozwanego w niniejszej sprawie nie znajdzie zastosowania art. 93 ust 1 p.uin a art. 99 w związku z art. 96 puin. Odstąpienie syndyka od umowy jest tylko momentem w którym wzajemne wierzytelności stają się wymagalne. Za nieuzasadnione pozwany uznał twierdzenia powoda o niemożliwości rozliczenia wzajemnego stron. Pozwany powołał się przy tym na ekonomię postępowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 10.12.2008 roku pozwany M. K. i Przedsiębiorstwo Produkcyjno- (...) i Wspólnicy sp. j. w K. zawarli warunkową umowę sprzedaży nieruchomości poł. w R. nr dz. (...) obj KW (...) powadzoną przez SR w L. Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych w M.. (...) sp.j. zakupywał w/w nieruchomość za cenę 375.000 zł pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych działając na rzecz Skarbu Państwa nie skorzysta z prawa pierwokupu w trybie art. 3 ust 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Przedmiotowa nieruchomość miała zostać wydana (...) do końca stycznia 2009 roku i po zapłacie całej ceny sprzedaży. Pozwany przekazał na rzecz (...) uprawnienia wynikające z decyzji o pozwoleniu na budowę, przekazał mu dokumentację dotyczącą pozwolenia na budowę, łącznie z projektem i dziennikiem budowy. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę w terminie 14 dni od zawiadomienia przez (...) o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu.

(dowód: kserokopia wypisu aktu notarialnego k. 20-25, odpis Kw k. 28)

(...) sukcesywnie przekazywał pozwanemu kwoty wynikające z umowy. 50.000 zł przekazał przy podpisywaniu umowy. W kolejnych miesiącach łącznie przekazał pozwanemu kwotę 240.000 zł.

(okoliczność niesporna, potwierdzenia przelewów k. 30-36, wydruk z konta 37-39, zeznania świadka T. K. protokół rozprawy z dnia 5.04.2013 r. k. 112-113 0:32:41)

W/w nieruchomość znajdowała się w terenie trudnym - skarpa zabezpieczona murem oporowym. Na nieruchomości tej pozwany rozpoczął budowę domu jednorodzinnego, wykonano jedynie fundamenty z podpiwniczoną ławą. (...) sp. j. miał zamiar na w/w nieruchomości urządzić parking dla samochodów osobowych i autobusów, plac zabaw, centrum konferencyjne, basen, plac rekreacyjny, które miały służyć OW (...). Po wydaniu przez pozwanego w posiadanie (...) sp.j. nieruchomości zostało wyburzone od strony OW (...) stare 30-letnie ogrodzenie na linii 30 metrów, z wyrwaniem starych słupków. Zostawiono jedynie podmurówkę, wybudowano schody, wyrównano teren nad schodami. Usunięto także nieużytkowane od wielu lat kilkudziesięcioletnie drzewa i krzewy, które rosły dziko z innymi roślinami. Sam pozwany usunął 10 drzew owocowych. Teren ten był ogólnie zaniedbany i zarośnięty różną roślinnością. (...) dokonał uprzątnięcia tego terenu. (...) nawiózł tam tłucznia oraz ułożył kostkę. Te czynności nie były konsultowane z pozwanym. Innych czynności (...) sp.j. nie podejmował, gdyż pozwany nie pozwolili na wjazd ciężkiego sprzętu. (...) po tych pracach jedynie kosił trawę na nieruchomości wydanej przez pozwanego. Ostatecznie zamysły inwestycyjne (...) nie zostały zrealizowane.

(dowód: zeznania świadka S. W. protokół rozprawy z dnia 5.04.2013 r. k. 112-113 0:16:10, zeznania świadka E. K. protokół rozprawy z dnia 5.04.2013 r. k. 112-113 0:22:57, zeznania świadka Z. N. (1) protokół rozprawy z dnia 5.04.2013 r. k. 112-113 0:27:10, zeznania świadka T. K. protokół rozprawy z dnia 5.04.2013 r. k. 112-113 0:32:41, zeznania pozwanego protokół rozprawy z dnia 5.04.2013 r. k. 112-113 0:54:00)

Pozwany otrzymał odpowiedź od Agencji Nieruchomości Rolnych i cierpliwie czekał na sfinalizowanie umowy. A. C. wielokrotnie zapewniał pozwanego i jego żonę, która zajęła się wszelkimi formalnościami po rozchorowaniu się pozwanego, o tym, że do przeniesienia własności dojdzie. A. C. tłumaczył się okresowymi trudnościami.

(dowód: zeznania świadka T. K. protokół rozprawy z dnia 5.04.2013 r. k. 112-113 0:32:41)

Postanowieniem z dnia 21.12.2011 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie ogłosił upadłość Przedsiębiorstwa Produkcyjno- (...) i Wspólnicy sp. j. w K.. W związku z sytuacją finansową upadłego syndyk T. S. złożył wniosek o zezwolenie na odstąpienie od umowy wzajemnej. Postanowieniem z dnia 9.05.2012 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie zezwolił syndykowi na odstąpienie od umowy sprzedaży z dnia 10.12.2008 roku.

(dowód: postanowienie z dnia 21.12.2011 roku k. 18, postanowienie z dnia 9.05.2012 r. k. 19)

Pismem z dnia 23.05.2012 roku, które pozwany otrzymał w dniu 25.05.2012 roku syndyk Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Produkcyjno- (...) i Wspólnicy sp. j. w K. w oparciu o w/w postanowienie sądu gospodarczego odstąpił ze skutkiem natychmiastowym od warunkowej umowy sprzedaży z dnia 10.12.2008 roku zawartej z pozwanym. Syndyk wezwał również pozwanego do zwrotu kwoty 240.000 zł w terminie 3 dni.

(dowód: kserokopia pisma z dnia 23.05.2012 r. k. 26, potwierdzenie odbioru k. 27)

W dniu 28.06.2012 roku u syndyka masy upadłości (...) sp. j. zjawiała się żona pozwanego z prośbą o ugodowe załatwienie sprawy. Powód zaproponował, aby pozwany sprzedał nieruchomość i z uzyskanej ceny go zaspokoił. Do czasu sprzedaży roszczenie powoda według ustaleń miało zostać zabezpieczone hipoteką. Do ustanowienia hipoteki jednak nie doszło, gdyż żona pozwanego telefonicznie poinformowała powoda, że pozwany ma problemy zdrowotne i poprosiła o przełożenie czynności związanych z ustanowieniem hipoteki na koniec lipca.

(dowód: protokół ze spotkania z T. K. k. 29)

W dniu 12.07.2012 powód złożył w tut Sądzie wniosek o udzielnie zabezpieczenia jego roszczenia przez ustanowienie hipoteki przymusowej do kwoty 240.000 zł na prawie własności nieruchomości pozwanego obj. KW (...). Postanowieniem z dnia 13.07.2012 roku Sąd udzielił zabezpieczenia roszczenia powoda we wnioskowany przez niego sposób.

(dowód: w aktach I Co114/12: wniosek k. 1-5, postanowienie k. 37-38)

W dniu 30.07.2012 roku pozwany wraz z żoną wysłali do powoda pismo z propozycją ugodowego załatwienia sprawy. Pozwany zaproponował dokończenie przez powoda inwestycji (...) lub zwrot przez pozwanego jedynie kwoty 140.000 zł. Kwota 100.000 zł stanowić miała odszkodowanie za poniesione przez pozwanego straty tj. związane: z rozebraniem ogrodzenia, użytkowaniem nieruchomości, wycięciem sadu, ogólnopolskim spadkiem cen nieruchomości w stosunku do 2008 roku, utratą wartości działki przez dezaktualizację decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z dokumentacją projektową i dziennikiem budowy.

(dowód: pismo z dnia 30.07.2012 r. k.40-41)

Pismem z dnia 18.10.2012 roku pozwany osobiście zgłosił wierzytelność w postępowaniu upadłościowym wskazując, że wskutek odstąpienia przez syndyka od umowy z dnia 10.12.2008 roku poniósł szkodę na kwotę 138.470 zł powołując się na art. 99 prawa upadłościowego.

(dowód: zgłoszenie wierzytelności k. 77-80)

Łączny stan środków na kontach upadłego na dzień 31.12.2011 roku wynosił -38.186,48 zł. Wszystkie rachunki bankowe upadłego są zajęte przez komornika. Według bilansu na dzień 20.12.2011 roku pasywa upadłego wyniosły

46.150.552,03 zł i były wyższe od aktywów o 43.679.580,83 zł. syndyk nie kontynuuje działalności gospodarczej upadłego. Na rachunku bankowym utworzonym przez syndyka a dla upadłego w banku (...) saldo wynosi 14.112.29 zł.

(dowód: dokumentacja dotycząca stanu finansowego upadłego k. 50-63)

Pozwany od wielu lat pozostaje w ciągłym leczeniu z powodu schorzeń serca. Obecnie oczekuje na przeszczep serca. Jego stan zdrowia jest poważny. Pozwany nie posiada już kwoty uzyskanej od (...) sp.j. rozdysponował ją na leczenie i rehabilitację.

(dowód: zeznania świadka T. K. protokół rozprawy z dnia 5.04.2013 r. k. 112-113 0:32:41, zeznania pozwanego protokół rozprawy z dnia 5.04.2013 r. k. 112-113 0:54:00)

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony, a to: postanowienie Sądu Gospodarczego, kserokopię wypisu aktu notarialnego, wydruki z kont, odpisu KW, potwierdzenia przelewu, zajęcia komornicze, kserokopię protokołu spotkania i wymiany pism przez strony, zgłoszenie wierzytelności do masy upadłości. Wiarygodność i autentyczność tych dokumentów nie budziła zastrzeżeń Sądu i nie była kwestionowana przez strony.

Ustaień faktycznych Sąd dokonał również na podstawie zeznań pozwanego oraz świadków.

Pełnomocnik powoda zgłosił zastrzeżenie w trybie art. 162 co do dopuszczenia przesłuchania pozwanego na okoliczność sporządzenia warunkowej umowy sprzedaży, skoro jest ona potwierdzona dokumentem urzędowym - aktem notarialnym. Sam fakt zawarcia umowy i jej treść wynika bezsprzecznie z kserokopii aktu notarialnego. Sąd dopuścił jednak dowód z przesłuchania pozwanego co do okoliczności towarzyszącym zawarciu samej umowy. Sąd dopuścił również dowód z zawiadomionych przez pozwanego świadków na okoliczność faktu korzystania przez (...) z nieruchomości pozwanego, sposobu i zakresu korzystania z tej nieruchomości, wyburzenia ogrodzenia i wzięcia drzew owocowych, a zeznania T. K. także na okoliczność uzgodnień poprzedzających zawarcie umowy, celu w jakim (...) miał użytkować przedmiot umowy, gotowości pozwanego do przeniesienia do masy upadłości własności nieruchomości. Zdaniem Sądu przesłuchanie w/w świadków doprowadziło do wnikliwego ustalenia tego w jakim celu została zawarta umowa warunkowa sprzedaży oraz w jaki sposób po jej zawarciu (...) korzystał z nieruchomości pozwanego. Zdaniem Sądu okoliczności te były ważne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy- art. 227 k.c.

Zeznania świadków S. W., E. K., Z. N. (2) na okoliczność prac wykonanych przez (...) na działkach pozwanego Sąd uznał za wiarygodne, przekonujące i szczerze. Zeznania świadków wzajemnie ze sobą korespondują.

Także zeznania świadka T. K. uznał za wiarygodne. Świadek szczegółowo przedstawił jak wyglądały prace wykonane przez (...) i w jakim celu w/w spółka chciała zakupić tereny od pozwanego.

Zeznania pozwanego Sąd uznał za wiarygodne na okoliczność prac wykonanych na jego nieruchomości, okoliczności w jakim celu (...) chciał zakupić nieruchomość od pozwanego, zwydatkowania kwot uzyskanych od A. C.. Pozwany nie potrafił jednak podać jak wyglądał stan drzewek owocowych.

Sąd oddalił wniosek dowodowy pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu obrotu nieruchomościami, wyceny wartości szkód na nieruchomości na okoliczność średniej stawki czynszu dzierżawnego oraz łącznej wartości czynszu jakby się mu należał za okres od 1.02.2009 r. do 31.12.2010 r. oraz wartości szkód poczynionych na nieruchomości pozwanego. Wyliczenie czynszu za wskazany okres przez pozwanego Sąd uznał za niecelowe i przedłużające postępowanie, skoro jak sam pozwany przyznał, poza rozebraniem ogrodzenia i wycięciem drzewek, uprzątnięciem terenu (...) w inny sposób z jego działki nie korzystał. Ponadto takiej możliwości nie miał wobec sprzeciwu pozwanego, który nie wyrażał zgody na wjazd sprzętu ciężkiego na działkę. Także szacowanie s. w postaci usunięcia drzewek i wyburzenia ogrodzenia Sąd uznał za niecelowe. Pozwany rozpytywany na okoliczność ilości drzewek ich stanu, nie potrafił podać dokładnych danych. Przyznał, że kilka drzewek –śliw sam wyciął. Ponadto nie skonkretyzował wniosku o powołanie biegłego.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało w całości uwzględnić.

Na wstępie należało odnieść się do zarzutu powoda, iż pełnomocnik pozwanego nieskutecznie złożył zarzut potrącenia, gdyż nie miał umocowania do złożenia w imieniu pozwanego materialno-prawnego oświadczenia o potrąceniu.

Jeżeli pozwany dopiero w toku sprawy dokonuje potrącenia i zarazem z tego względu zgłasza stosowny zarzut procesowy, to tego rodzaju zachowanie trzeba zakwalifikować do szczególnej kategorii czynności prawnych, które mają podwójny charakter: są oświadczeniami woli w rozumieniu kodeksu cywilnego, a jednocześnie stanowią czynności procesowe w ścisłym, technicznym sensie (zob. np. uzasadnienia uchwał Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1993 r., III CZP 141/93, OSNC 1994, nr 5, poz. 102 i z dnia 27 marca 2001 r., III CZP 54/00, OSNC 2001, nr 10, poz. 145, a także uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1998 r., I CKN 522/97, OSNC 1998, nr 11, poz. 176). W tym zakresie ma zastosowanie ogólna reguła wynikająca z art. 60 k.c., według której wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde jej zachowanie, jeżeli tylko ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. W konsekwencji, w razie podniesienia jedynie procesowego zarzutu potrącenia wchodzi także w rachubę przyjęcie, że jednocześnie zostaje złożone w sposób dorozumiany względnie konkludentny oświadczenie o potrąceniu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1972 r., III PZP 2/72, (...) 1972, nr 1-2, poz. 7 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 1973 r., II CR 606/73, nie publ.). Podstawę takiego stwierdzenia stanowi ścisły związek omawianego zarzutu z potrąceniem w znaczeniu materialnoprawnym. Innymi słowy, skoro pozwany przed sądem powołuje się na fakt potrącenia, to nie można odmówić takiemu oświadczeniu skutku materialnoprawnego.

Przewidziany w art. 91 k.p.c. zakres umocowania z mocy ustawy nie uprawnia pełnomocnika procesowego do złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu. Oświadczenie woli mocodawcy o udzieleniu pełnomocnictwa do złożenia takiego oświadczenia może być jednak złożone w sposób dorozumiany – por wyrok SN z dnia 20.10.2004 I CK 204/04.

Podkreślenia wymaga, że zarzut potrącenia został założony przez pozwanego pismem z dnia 18.10.2012 roku do postępowania upadłościowego, a w niniejszym postępowaniu pełnomocnik pozwanego jedynie ten zarzut powtórzył, nie składając w imieniu pozwanego materialnoprawnego oświadczenia.

Podstawą prawną odstąpienia od umowy warunkowej z dnia 10.12.2008 roku przez Syndyka Masy Upadłości (...) sp.j. w K. jest art. 98 ust 1 prawa upadłościowego i naprawczego z dnia z dnia 28 lutego 2003 r, który stanowi, że jeżeli w dniu ogłoszenia upadłości zobowiązania z umowy wzajemnej nie zostały wykonane w całości lub w części, syndyk może wykonać zobowiązanie upadłego i zażądać od drugiej strony spełnienia świadczenia wzajemnego lub od umowy odstąpić. Kryterium, którym powinien kierować się syndyk, podejmując decyzję o wykonaniu albo o odstąpieniu od umowy wzajemnej, są korzyści, jakie dla masy upadłości, a w ostatecznym rezultacie dla wierzycieli, może przynieść wykonanie umowy (W. K., Wpływ..., s. 36). W przedmiotowej sprawie Syndyk kierując się ochroną wierzycieli oraz faktem braku środków finansowych w masie upadłości, posiadając zgodnie z art. 206 w zw. z art. 213 pr.uin zgodę Sędziego komisarza od umowy wzajemnej sprzedaży warunkowej odstąpił.

Przy czym nie można zgodzić się z argumentacją pozwanego, iż odstąpienie wywołuje skutki ex nunc w szczególności jeśli mamy do czynienia z zobowiązaniami podzielnymi lub gdy każda strona częściowo wykonała swoje zobowiązanie, a zatem syndyk może odstąpić od umowy, ale tylko co do części jeszcze nie wykonanej (k. 73/2).

Odstąpienie od umowy wzajemnej przez syndyka jest autonomiczną instytucją prawa upadłościowego, do której nie stosuje się skutków odstąpienia od umowy wzajemnej przez stronę, dokonanego na podstawie art. 491 k.c.- por pos. SN z dnia 20.10.2011 roku IV CSK 47/11 LEX nr 1147774.

Ponadto jak słusznie podniósł powód umowa sprzedaży nieruchomości nie może być wykonana w części. Albo zostaje wykonana w całości, albo wcale.

W ocenie Sądu w związku z powyższym Syndyk skutecznie odstąpił od umowy z dnia 10.12.2008 roku.

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia.

Wskutek odstąpienia syndyka umowa wzajemna ostatecznie wygasa, a kontrahent upadłego może zgłosić swoją wierzytelność z tytułu należności za już dokonane świadczenie i odszkodowania za poniesioną stratę do masy upadłości – art. 99 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1112 z późn. zm.; dalej jako: p.u.n). Art. 99 stanowi, że jeżeli syndyk odstępuje od umowy, druga strona nie ma prawa do zwrotu spełnionego świadczenia, chociażby świadczenie to znajdowało się w masie upadłości. Strona może dochodzić w postępowaniu upadłościowym należności z tytułu wykonania zobowiązania i poniesionych strat, zgłaszając te wierzytelności sędziemu-komisarzowi. Artykuł 99 odnosi się do przypadku, gdy syndyk odstąpił od umowy wzajemnej, po częściowym spełnieniu świadczenia przez kontrahenta upadłego, a upadły w ogóle nie wykonał swego zobowiązania. Gdyby bowiem kontrahent upadłego wykonał swe zobowiązanie w całości, odstąpienie od umowy przez syndyka byłoby niedopuszczalne (zob. wyżej, uw. 5 do art. 98)-komentarz do art. 99 A. J.. Prezentowany w literaturze pogląd, że komentowany przepis znajduje zastosowanie także w sytuacji, gdy obie strony wykonały swe zobowiązania częściowo (D. C. (w:) A. W., s. 199), można byłoby zaakceptować jedynie przy założeniu, że w takim przypadku dopuszczalne jest odstąpienie od umowy w całości, co wydaje się wątpliwe. Taka okoliczność nie ma miejsca w przedmiotowej sprawie, bowiem to upadły częściowo wykonał swoje zobowiązanie z umowy wzajemnej płacąc pozwanemu część ceny sprzedaży w kwocie 240.000 zł. Pozwany natomiast ostatecznie nie przystąpił do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, chociaż w pewnym czasie wydał w posiadanie (...) sp.j. swoją nieruchomość, na której podjęto pewne prace.

Zgodnie z art. 93 upr.u.in potrącenie wierzytelności upadłego z wierzytelnością wierzyciela jest dopuszczalne, jeżeli obie wierzytelności istniały w dniu ogłoszenia upadłości, chociażby termin wymagalności jednej z nich jeszcze nie nastąpił.

Jak wynika z ustaleń przedmiotowej sprawy pozwany już po zainicjowaniu niniejszego postępowania zgłosił pismem z dnia 18.10.2012 roku zarzut potrącenia w związku z wierzytelnością jak mu przysługuje w wyniku poniesienia szkody związanej z realizacją - jej brakiem umowy sprzedaży z dnia 10.12.2008 roku. Strony postępowania nie wykazały, czy zarzut potrącenia w postępowaniu upadłościowym został uznany za skuteczny. Według art 263. pr.uin odmowa uznania wierzytelności według przepisów niniejszego działu nie stanowi przeszkody do jej dochodzenia we właściwym trybie. Jeżeli odmowa uznania wierzytelności nastąpiła w postępowaniu upadłościowym obejmującym likwidację majątku upadłego, dochodzenie wierzytelności, której odmówiono uznania, jest możliwe dopiero po umorzeniu lub zakończeniu postępowania upadłościowego. W wyroku z dnia 10.02.2011 r. V CSK 311/10 SN stwierdził jednak, że artykuły 93 - 96 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1361 ze zm.) nie naruszają zasady, że potrącenie jest wykonywane przez oświadczenie woli złożone drugiej stronie.

Ustawodawca w ustawie prawo upadłościowe i naprawcze dokonał modyfikacji wymagań, jakie spełnić muszą potrącane wierzytelności i wprowadził granicę czasową skorzystania z prawa potrącenia. Zmiany dotyczące potrąceń dokonywanych w czasie trwania postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku upadłego ujęte zostały w art. 93 - 96 p.u.n. i stanowią przepisy szczególne, o których mówi art. 505 pkt 4 k.c. Oznacza to, że w wypadku dokonania potrącenia wbrew zasadom wynikającym z omawianych przepisów nie następuje skutek w postaci umorzenia wierzytelności. Przepisy prawa upadłościowego i naprawczego nie wprowadzają natomiast odmiennych reguł co do sposobu dokonania potrącenia. Art. 96 p.u.n. wskazuje jedynie, że wierzyciel, który chce skorzystać z prawa potrącenia, składa o tym oświadczenie nie później niż przy zgłoszeniu wierzytelności. Z kolei art. 245 ust. 1 pkt 5 i 6 p.u.n. nakazuje umieszczenie na liście wierzytelności w osobnej rubryce danych, czy wierzycielowi przysługuje prawo potrącenia oraz odrębnie informacji o stanie postępowania sądowego lub administracyjnego w sprawie zgłoszonej wierzytelności, jej zabezpieczenia lub prawa potrącenia. Z powołanych norm wynika zatem jedynie obowiązek złożenia przez wierzyciela oświadczenia o potrąceniu w określonym przedziale czasowym oraz obowiązek przeprowadzenia przez sędziego - komisarza oceny istnienia podstaw do skutecznego potrącenia.

W ocenie Sądu zarzut potrącenia jest niezasadny, bowiem pozwany podnosząc go upatrywał w odstąpieniu przez syndyka od umowy z dnia 10.12.2008 roku strat finansowych w postaci: utraconych korzyści z czynszu dzierżawnego wskutek niemożności wydzierżawienia odpłatnego nieruchomości, straty w postaci poniesienia kosztów uzyskania dokumentacji budowlanej decyzji administracyjnej które się zdezaktualizowały, wskutek niewykonywania działań budowlanych, koszty usunięcia ogrodzenia i sadu, obniżenie wartości nieruchomości. Strat tych jednak w ocenie Sądu nie poniósł o czym niżej.

Pozwany nie udowodnił, by poniósł szkodę w wyniku przekazania palcu nieruchomości (...) sp. j. Pozwany przede wszystkim nie wykazał, aby swoją nieruchomość mógł wynająć lub wydzierżawić innemu podmiotowi. Z jego zeznań wynika, że nieruchomość położona jest w dość trudnym terenie i jedynym zainteresowanym mógł być właściciel OW(...) czyli (...) sp.j. Ponadto faktycznie firma (...) tylko w krótkim okresie posiadała nieruchomość pozwanego, gdy wykonywała prace rozbiórkowe ogrodzenia i przygotowania schodów oraz dokonywała uprzątnięcia terenu. Później sam pozwany zakazał firmie (...) wjazdu na jego nieruchomość sprzętu ciężkiego celem realizacji inwestycji. A na przedmiotowej nieruchomości według wyjaśnień samego pozwanego (...) miał wykonać, spa, basen, parking i zaplecze rekreacyjne dla OW(...). Trudno zatem przyjmować, że (...) korzystał z nieruchomości powoda i zgodzić się z żądaniami pozwanego dotyczącymi domagania się czynszu dzierżawnego za korzystanie z nieruchomości.

Pozwany nie poniósł również szkody w postaci wycięcia sadu owocowego. To on sam wyciął drzewka owocowe, a firma (...) usunęła jedynie krzaki i chwasty rosnące dziko na nieruchomości pozwanego, dokonując jej oczyszczenia. Ponadto sam pozwany nie potrafił dokładnie określić jaki sad owocowy znajdował się na jego nieruchomości. Dodatkowo podkreślenia wymaga, że były to drzewa i krzewy dosyć stare. Podobnie usunięcie starego ogrodzenia, nie niosło szkody dla pozwanego. Usunięto ogrodzenie ponad 30-letnie oraz dokonano ogólnego uprzątnięcia terenu pozwanego z różnych niepotrzebnych rzeczy-co podawała świadek T. K.- żona pozwanego w swoich zeznaniach. W wyniku działań podjętych przez (...) sp.j. pozwany otrzymał nieruchomość uprzątniętą, co w ocenie Sądu podwyższa jej walory nawet przy potencjalnym wydzierżawieniu jej innemu podmiotowi. Prace związane z oczyszczaniem nieruchomości pozwanego niewątpliwie wiązałyby się z poniesieniem dodatkowych kosztów, porównywalnych do tych, które pozwany sam określa jako szkodę z tego tytułu.

Pozwany reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika nie udokumentował podnoszonej straty na 20.000 zł tytułem sporządzenia dokumentacji projektowej i uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Tej szkody zatem nie udowodnił mimo, ciężącego na nim obowiązku wykazania faktów, z których wywodził skutki prawne.

Odnośnie spadku wartości nieruchomości wskutek zdezaktualizowania pozwolenia na budowę i obecnego braku możliwości uzyskania pozytywnej decyzji administracyjnej w tym zakresie to podzielić należało argumentację powoda, iż to nie firma (...) sp.j. jest temu winna i ponosi odpowiedzialność w tym zakresie. Odrębne przepisy regulują odpowiedzialność organów właściwych do uchwalania planu miejscowego za spadek wartości nieruchomości związanej z ujęciem danej nieruchomości w kategoriach niezdatnych do budowania. Jeśli natomiast chodzi o ogólny spadek wartości nieruchomości na skutek obecnej sytuacji rynkowej, to Sąd zważył, że umowa z dnia 10.12.2008 roku została zawarta już po tym jak ogólnoswiatowy kryzys się rozpoczął. Pozwany nie dążąc do zawarcia umowy przenoszącej własność winien liczyć się z ryzykiem jaki niósł kryzys, a nie powoływać się na spadek wartości nieruchomości.

Reasumując zdaniem Sądu pozwany nie poniósł żadnej szkody wskutek odstąpienia od umowy przez syndyka, więc jego zarzut potrącenia uznano za bezzasadny.

Sąd nie mógł również rozliczyć wzajemnych roszczeń stron, o co wniósł pozwany na wypadek nieuwzględnienia zarzutu potrącenia. Wzajemne rozliczenia wierzyciela i upadłego kompleksowo reguluje ustawa prawo upadłościowe i naprawcze, która nie przewiduje możliwości innych niż opisane powyższej. Stosowanie tutaj przepisów kodeksu cywilnego stanowiony obejście szczególnych unormowań zawartych w w/w ustawie.

Odsetki zasądzono zgodnie z żądaniem powoda od dnia 29.05.2012 roku. Zgodnie z art. 455 kc jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Natomiast art. 481. § 1 kc. stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Powód wezwał pismem otrzymanym przez pozwanego w dniu 25.05.2012 roku do zapłaty kwoty 240.000 zł w terminie 3 dni co nie nastąpił. Zapłata nie nastąpiła.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 102 k.p.c. Sąd z uwagi na trudną sytuację zdrowotną pozwanego, mimo przegrania przez niego sprawy w całości nie obciążył go kosztami postępowania w szczególności opłatą od pozwu od uiszczenia której zwolniony był powód. Koszty postępowania zostały między stronami wzajemnie zniesione.