

Sygn. I C 196/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Anna Cybulska
Protokolant:	sekr. sądowy Jolanta Lisiowska

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2013 roku w Lublinie

sprawy z powództwa G. A. (1), M. A. (1) i M. K. (1)

przeciwko K. G. (1)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i zapłatę

I. Oddała powództwo;

II. Zasądza solidarnie od powodów G. A. (1), M. A. (1) i M. K. (1) na rzecz pozwanego K. G. (1) kwotę 7 234,00 zł (siedem tysięcy dwieście trzydzieści cztery złote 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 196/11

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 8 marca 2011 r. (data wpływu do sądu) powodowie G. A. (1), M. A. (1) i M. K. (1) wnieśli

1. na podstawie art. 389§ 1 kc i art. 390§ 2 kc w zw. z art. 1047§1 kpc o zobowiązanie pozwanego K. G. (1) do złożenia oświadczenia woli następującej treści „ K. G. (1) sprzedaje na rzecz G. A. (1), M. A. (1) , M. K. (1) na współwłasność w 1/3 części nieruchomości położona w miejscowości M., gmina K., powiat i województwo (...), w skład której wchodzi działki gruntu ornego, sadu łąki i pod zabudowaniami, oznaczone w ewidencji gruntów numerami 81/1 i 81/3 o łącznym obszarze 1,5784 ha dla której Sąd Rejonowy Lublin Zachód w Lublinie X wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr LU 1I/ (...) w stanie wolnym od długów i ciężarów za cenę 200.000zł

2. o zasądzenie na podstawie art. 471 kc od pozwanego na rzecz powodów kwot po 20,50zł z ustawowymi odsetkami od wytoczenia powództwa tytułem zwrotu kosztów sporządzenia notarialnego protokołu niestawiennictwa pozwanego do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w kwocie 61,50zł

3. o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego

Na rozprawie w dniu 18 maja 2011r. w obecności pozwanego pełnomocnik powodów sprostował żądanie z pkt. 1 pozwu wskazując, że winno być zobowiązanie pozwanego do sprzedaży nieruchomości na rzecz każdego z powodów „ po 1/3 części” a nie jak zostało omyłkowo wskazane w pozwie,, w 1/3 części” ( vide k. 70v).

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła co następuje.

Powodowie w dniu 21 maja 2010r. zawarli z T. P. (1) działającym w imieniu i na rzecz jako pełnomocnik (...) przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości M. o łącznym obszarze 1,5784ha, w której określili przedmiot stanowczej umowy sprzedaży nieruchomości tj. określili nieruchomość i cenę. Określili też, że umowa stanowcza między stronami zostanie zawarta do dnia 30 listopada 2010r. wolna od długów i ciężarów za cenę 200.000zł. Przy zawarciu umowy przedwstępnej powodowie przekazali pełnomocnikowi pozwanego kwotę 192.000zł na poczet ceny sprzedaży, której odbiór T. P. (1) pokwitował przy podpisaniu umowy. Pozostałą kwotę 8.000zł powodowie zobowiązali się zapłacić pozwanemu w dniu podpisania umowy stanowczej i w tym dniu miało nastąpić wydanie nieruchomości. W celu zabezpieczenia przysługującego powodom z umowy przedwstępnej roszczenia powodowie uzyskali wpis do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Pismem z dnia 1 października 2010r. powód M. K. (1) zawiadomiony został przez pełnomocnika pozwanego, że przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 21 maja 2010r. jest nieważna albowiem w chwili jej zawarcia T. P. (1) nie miał umocowania do działania w imieniu pozwanego K. G. (1). Pozwani (winno być powodowie) nic nie wiedzieli o mającym mieć miejsce odwołaniu przez K. G. (1) pełnomocnictwa udzielonego T. P. (1) ani przed ani w trakcie zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży. Nadto T. P. (1) pisemnie oświadczył, że podpisując przedwstępną umowę miał wszelkie pełnomocnictwa do dokonania tej czynności a także, że w dniu podpisania umowy zawarł z pozwanym porozumienie określające warunki sprzedaży. Powodowie pismem z dnia 20 grudnia wezwali pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej, jednak pozwany nie stawiał się w celu zawarcia tej umowy, na okoliczność tę został sporządzony protokół notarialny. Wobec powyższego powodowie wystąpili na drogę postępowania sądowego, aby w jego wyniku uzyskać zastępcze oświadczenie woli pozwanego (pozew wraz z uzasadnieniem k.2-7).

Na rozprawie w dniu 18 maja 2011r. pozwany nie uznał powództwa wniósł o jego oddalenie a także o odroczenia rozprawy z uwagi na niemożność przygotowania się do procesu z uwagi na zbyt krótki 2 dniowy okres czasu od otrzymania pozwu do rozprawy( k. 70v). W piśmie procesowym z dnia 25 maja 2011r( data wpływu do sądu) pozwany K. G. (2) podtrzymał swoje stanowisko, co do nie uznania powództwa, poinformował także, że w Prokuraturze toczy się postępowanie dotyczące doprowadzenia go do niekorzystnego rozporządzenia mieniem wobec zawarcia przez T. P. (1) przedwstępnej umowy sprzedaży z powodami, a także, że przed Sądem Rejonowym Lublin Zachód w Lublinie toczy się postępowanie przeciwko powodom o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie roszczenia powodów o przeniesienie na ich rzecz własności nieruchomości ( k.71).

Powyższe stanowiska strony podtrzymywały, przy czym na ostatniej rozprawie w dniu 12 czerwca 2013r. pełnomocnik powodów złożył pismo procesowe, w którym zmienił powództwo w ten sposób, że wniósł o zasądzenie odszkodowania. Powyższa kwestia omówiona zostanie w dalszej części uzasadnienia.

Strona pozwana konsekwentnie nie uznawała roszczeń z pozwu, wносиła o oddalenie i zasądzenie kosztów procesu(k. nagranie i k. 352).

### ***Stan faktyczny.***

Pozwany K. G. (2) jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości M. składającej się z działek o numerach (...) o łącznej powierzchni 1, 5784 ha objętej Księgą Wieczystą LU 1I/ (...) prowadzoną przez Sad Rejonowy Lublin Zachód w Lublinie.

Wiosną 2010r. pozwany rozpoczął poszukiwanie osoby, która wspólnie z nim zechciałaby poprowadzić działalność gospodarczą w zakresie uruchomienia masarni i sprzedaży wytworzonych w masarni wyrobów w tym m.in. w sklepie prowadzonym wówczas przez pozwanego. Pozwany miał plany uruchomienia produkcji i masarni w budynkach usytuowanych na w/w nieruchomości po wcześniejszej ich modernizacji i przystosowaniu do potrzeb planowanej działalności. Planu tego pozwany nie mógł sam zrealizować, ponieważ nie dysponował środkami pieniężnymi, które były niezbędne na modernizację i zakup niezbędnych urządzeń. W gazecie przeczytał ogłoszenie, z którego wynikało, że jest osoba udzielająca pożyczki pod zabezpieczenie na nieruchomości. Pozwany skontaktował się z oferentem, którym

to okazał się T. P. (1). W trakcie spotkania pozwany przedstawił swoją wizję działalności gospodarczej oraz wyjaśnił przyczyny poszukiwania osoby, która zainwestowałaby pieniądze w to przedsięwzięcie. Pozwany, jako swój wkład proponował nieruchomości w M., którą należało zmodernizować i przystosować do produkcji za pieniądze drugiego współnika. T. P. (1) zadeklarował, że jest gotów przystąpić do propozycji pozwanego i zainwestować we wspólny interes kwotę 200.000zł. Wobec faktu, że obaj mężczyźni nie znali się wcześniej i każdy z nich chciał mieć zabezpieczenie swoich interesów ustalili, że T. P. (1) wyłoży 200.000zł na uruchomienie planowanej inwestycji i za te pieniądze pozwany będzie dokonywał opłat na niezbędne plany, dokumentację i przebudowę a dla zabezpieczenia tych pieniędzy pozwany udzieli T. P. (1) pełnomocnictwa do zbyci tej nieruchomości. Po tych ustaleniach obaj Panowie 20 maja 2010r. w godzinach popołudniowych udali się do Kancelarii Notarialnej Notariusza A. K. (1) (zeznania pozwanego, częściowo zeznania świadka T. P. (1)). Pozwany udzielił T. P. (1) pełnomocnictwa obejmującego upoważnienie do dokonania sprzedaży całej nieruchomości objętej KW LU 1I/ (...) w całości bądź w części na rzecz dowolnej osoby lub osób z zastrzeżeniem, że cała cena uzyskana z tej sprzedaży nie będzie mniejsza aniżeli 200.000zł zaś przeniesienie własności nieruchomości nie nastąpi wcześniej aniżeli przed dniem 20 września 2010r. (pełnomocnictwo rep A 1507/2010 k.22-23). Po dokonaniu tej czynności pozwany umówił się z T. P. (1), że następnego dnia rano spotkają się i wówczas T. P. (1) przekaże mu środki pieniężne na wspólną inwestycję. W dniu 21 maja 2010r. pozwany oczekiwał w umówionym miejscu na T. P. (1). Kiedy ten nie pojawił się o umówionej godzinie dziewiątej i nie odbierał telefonów pozwany poczuł się zaniepokojony brakiem kontaktu z T. P. i wówczas zadzwonił do notariusza A. K. (1), od którego usłyszał, że w jego kancelarii przebywa pełnomocnik T. P. (1) wraz z trzema osobami i chcą sporządzić umowę. W kancelarii poza pełnomocnikiem byli powodowie. Wówczas to pozwany powiedział notariuszowi aby „nie robił żadnej umowy i odbiera pełnomocnictwo”. Po tej rozmowie notariusz powrócił do gabinetu, w którym oczekiwali powodowie wraz z T. P. (1) i poinformował ich o przeprowadzonej przed chwilą rozmowie z pozwanym oraz że nie sporządzi umowy, bowiem pozwany odwołał pełnomocnictwo T. P. (1). Po tej informacji powodowie i T. P. (1) opuścili kancelarię notarialną. Po wyjściu z kancelarii (...) skontaktował się telefonicznie z pozwanym. Po tej rozmowie obaj panowie w ciągu około godziny spotkali się w śródmieściu. Pozwany zażądał od T. P. (1) wyjaśnień, dlaczego próbował zbyć nieruchomość wbrew wcześniejszym ustaleniom. T. P. (1) poinformował pozwanego, że sam nie posiada środków pieniężnych na planowaną inwestycję, że środki te w formie pożyczki mają pochodzić od nabywców nieruchomości oraz nie ma znaczenia, od kogo pochodzą będą pieniądze. Pozwany tą informacją poczuł się jeszcze bardziej zaniepokojony, nie chciał bowiem aby w planowaną inwestycję zaangażowane były osoby trzecie, zwłaszcza aby od nich pochodziły środki na planowane przedsięwzięcie. Po tej informacji pozwany nabrał podejrzeń, że T. P. (1) chce go oszukać i zażądał od T. P. zwrotu pełnomocnictwa. T. P. (1) poinformował pozwanego, że nie posiada przy sobie tego dokumentu, bowiem ma go któryś z nabywców. K. G. (1) poinformował T. P. (1), że „odbiera mu pełnomocnictwo” i zażądał podpisania odwołania pełnomocnictwa na piśmie. T. P. (1) postawił warunek, że podpisze pozwanemu dokument o wypowiedzeniu pełnomocnictwa o ile pozwany podpisze porozumienie. Obaj mężczyźni udali się do kancelarii przy ul (...) gdzie sporządzone zostały dwa dokumenty. Pierwszy zatytułowany „wypowiedzenie pełnomocnictwa”, z zapisu którego wynika, że pozwany wypowiada T. P. (1) pełnomocnictwo udzielone w dniu 20.05.10r. przed notariuszem A. K. (1) do sprzedaży nieruchomości położonej w M. dla której prowadzona jest KW LU 1I/ (...). Na dokumencie tym widnieją podpisy T. P. i K. G.. Drugi dokument zatytułowany jest (...) i wynika z niego, że T. P. zobowiązał się do niezawierania umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nie wcześniej niż do dnia 20 września 2010r. i do przekazania na ręce K. G. (1) kwoty 200.000zł w terminie nie później niż do 30.08.10r. Z porozumienia wynika też, że umowa przedwstępna sprzedaży nie będzie zawierać postanowień o zadatku. Na dokumencie tym widnieją podpisy pozwanego i T. P. (dokumenty k.30 i 37). Oba dokumenty spisane są na komputerze i noszą datę 21 maja 2010r. Pozwany podpisując dokument porozumienia przekonany był, że T. P. wobec wypowiedzenia pełnomocnictwa nie dokona umowy sprzedaży nawet mimo nie zwrócenia mu dokumentu pełnomocnictwa, ponieważ dysponował w tym momencie podpisanym dokumentem o wypowiedzeniu pełnomocnictwa, uzyskał też od notariusza K. informację, że wypowiedzenie jest ważne także uczynione w formie słownej. Nie obawiał się również, że T. P. (1) weźmie odpis tego pełnomocnictwa z kancelarii notarialnej bowiem o wypowiedzeniu wiedział notariusz K. i wątpił aby wydał drugi odpis. Pozwany wobec wypowiedzenia pełnomocnictwa uważał też, że T. P. nie zbędzie przedmiotowej nieruchomości, bowiem musiałby posiadać drugie umocowanie (zeznania pozwanego). Pozwany uznał też, że skoro T. P. (1) zasilił do 30 sierpnia 2010r. inwestycję na nieruchomości kwotą 200.000zł to już tej nieruchomości nie zbędzie. Gdyby nawet tak się stało to według pozwanego byłoby to nieważne, bo dokonane bez ważnego pełnomocnictwa. Podpisane

porozumienie miało zabezpieczać interesy obu stron. Po podpisaniu obu w/w dokumentów obaj mężczyźni rozstali się i tego dnia nie mieli już ze sobą kontaktu (zeznania pozwanego, częściowo zeznania T. P. (1)). Po tym spotkaniu T. P. (1) skontaktował się telefonicznie z powodami i wspólnie tego samego dnia w godzinach popołudniowych udali się do Kancelarii Notarialnej notariusza J. R. (1) gdzie sporządzona została przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości objętej KW LU 1I/ (...). Przed notariuszem R. T. P. (1) złożył oświadczenie, że pełnomocnictwo do sprzedaży udzielone mu dzień wcześniej przez pozwanego nie wygasło (akt notarialny rep A 5986/10 z dnia 21 maja 2010r. k. 25, zeznania J. R. (1) k.264). Z zawartej umowy wynika, że T. P. (1) działający jako pełnomocnik K. G. (1) przyrzekł sprzedać w terminie do dnia 30 listopada 2010r. w/w nieruchomość, wolną od długów i ciężarów za cenę 200.000zł na rzecz każdego z powodów G. A., M. A., M. K. na współwłasność po 1/3 części. T. P. (1) oświadczył, że otrzymał od kupujących zaliczkę na poczet ceny w sumie 192.000zł, której to odbiór pokwitował. Kupujący oświadczyli, że zobowiązują się solidarnie zapłacić sprzedającemu resztę ceny w kwocie 8.000zł w dniu podpisania „umowy sprzedaży warunkowej”(k.27). W umowie zawarto również klauzule, że w razie nie wykonania umowy przez sprzedającego, kupujący mogą bez wyznaczania dodatkowego terminu według swojego wyboru żądać sądowego wykonania umowy lub od umowy odstąpić i żądać zwrotu zapłaconej zaliczki 192.000zł. w wypadku zaś niewykonania umowy przez kupujących, sprzedający również może zadać jej sądowego wykonania lub od umowy odstąpić i zwrócić otrzymana zaliczkę. Co do zwrotu tej zaliczki T. P. (1) w imieniu pozwanego K. G. poddał się rygorowi egzekucji na podstawie art.777 § 1 pkt.5 kpc ( przedwstępna umowa sprzedaży rep A 5986/10 k. 25-28 i częściowo zeznania T. P. k.267-269 oraz powodów k.95v-97v, nagranie k. 354 ). Na podstawie wniosku złożonego 31 maja 2010r. Sad Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych 26 czerwca 2010r. dokonał w dziale III KW LU 1I/ (...) wpisu „ warunkowe roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości objętej niniejsza księgą wieczystą do dnia 30 listopada 2010r. wolną od długów i ciężarów za cenę 200.000zł G. A. (1), M. A. (1) , D. K. po 1/3 części”. Podstawą tego wpisu była w/w przedwstępna umowa sprzedaży( odpis z księgi wieczystej k.11-20).

W kilka dni po zawarciu umowy warunkowej T. P. (1) skontaktował się z pozwanym, nie poinformował go o sporządzonej 21 maja umowie, nadal jednak zapewniał, że zainteresowany jest uruchomieniem masarni i prowadzeniem wspólnej działalności, przekazał również K. G. (1) kwotę 50.000zł na załatwianie spraw związanych z uruchomieniem planowanej inwestycji. Środki te przelane zostały na konto znajomej pozwanego. Po tym spotkaniu obaj panowie pozostawali w kontakcie. W rozmowach T. P. (1) nieustannie zapewniał pozwanego, że zainteresowany jest wspólnym prowadzeniem działalności gospodarczej, jednakże mimo rozmów i czynionych uzgodnień przeciągał formalne zawarcie umowy spółki. Pozwany kontynuował gromadzenie dokumentów niezbędnych do uruchomienia masarni. W czerwcu do któregoś z urzędów musiał przedłożyć odpis z księgi wieczystej. Po otrzymaniu w dniu 23 czerwca 2010r. tego odpisu pozwany przeczytał, że w księdze widnieje wzmianka o wpis roszczenia oraz, że T. P. zawarł umowę przedwstępną.( zeznania pozwanego, informacja z Wydziału KW k. 317). Po tej informacji pozwany skontaktował się z T. P. (1), który nadal utrzymywał, że jest zainteresowany dalszą wspólną inwestycją, że zawiąże z pozwanym spółkę oraz, że „załatwi z nabywcami umowę przedwstępną i dokona z nimi rozliczenia”. Przyznał, że 50.000zł które dał pozwanemu pochodziły od powodów. Około września T. P. (1) poprosił pozwanego, aby ten pokwitował, że otrzymał od niego kwotę 50.000zł, którą wcześniej T. P. (1) przelał na konto przyjaciółki pozwanego. Pozwany podpisał potwierdzenie odbioru pieniędzy o przyjęciu od T. P. w/w sumy. Pokwitowanie to nie zawierało daty w momencie, gdy podpisywał je pozwany. Data „21 maja 2010r.” wpisana została ręcznie już po złożeniu podpisu przez pozwanego. Wpis daty nie pochodził od pozwanego( zeznania pozwanego, potwierdzenie odbioru pieniędzy k.29). Pozwany nabral podejrzeń, że zamiarem T. P. nie jest wspólne prowadzenie spółki. Pozwany podjął próbę kontaktu z powodem G. A. (1) celem wyjaśnienia zaistniałej sytuacji jednak ten polecił załatwienie sprawy z T. P. (1). W dniu 23 września 2010r. pozwany złożył do Prokuratury Rejonowej w Lublinie zawiadomienie o działaniu na szkodę osób trzecich przez T. P. (1). Postępowanie to toczyło się pod syg. Ds. 2320/10 i zakończyło umorzeniem śledztwa( dokumenty w dołączonych aktach 1Ds. 2320/10/S).

Pismem z dnia 1 października 2010r. adwokat T. P. (3) wystosował do powodów pismo, w którym poinformował, że pozwany upoważnił go do reprezentacji oraz, że zawarta przedwstępna umowa sprzedaży jest nieważna albowiem w chwili jej zawierania T. P. (1) nie miał umocowania do działania w imieniu K. G.. Pełnomocnictwo zostało odwołane przed sporządzeniem aktu oraz, że nabywcy i T. P. (1) mieli tego świadomość albowiem zostali o tym

poinformowani przez notariusza A. K.. Pismo zawierało również wezwanie do zaniechania egzekwowania praw wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży( pismok.32-330.) Odpowiedzą na to pismo było pismo pełnomocnika powodów z dnia 15 października 2010r. w którym zawarte jest stwierdzenie o braku przez powodów wiedzy o odwołaniu pełnomocnictwa, a nawet gdyby pełnomocnictwo było skutecznie odwołane to co najwyżej może zachodzić bezskuteczność zawieszona( pismo k.34-35). Odpowiedzią na powyższe było pismo pełn. pozwanego z zawartym stanowiskiem( pismo z 29 października k. 36) . Pismem z dnia 20 grudnia 2010r. powodowie wezwali pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej i stawienia się w tym celu dnia 5 stycznia 2011r. o godzi 15.30 w Kancelarii Notarialnej notariusza J. R. (1)( pismo k.39-41). W dniu 5 stycznia 2011r. notariusz J. R. sporządził protokół stawiennictwa powodów i niestawiennictwa pozwanego. Koszty tej czynności wyniosły 61,50zł i uiszczone zostały przez powodów( protokół rep A. 121/2011 z dnia 5.01.11r. k.42-43). W dniu 15 marca 2011r. K. G. (1) złożył pozew przeciwko G. A. (1), M. A. (1) i M. K. (1) , w którym domagał się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu III Kw (...) warunkowego roszczenia o przeniesieniu prawa własności nieruchomości objętej tą księgą na powodów. Powyższy proces toczył się przed Sadem Rejonowym (...) – Zachód w L. pod syg. I C 895/11 i zakończył wyrokiem z dnia 2 lutego, w którym to Sąd nakazał wykreślenie wpisu roszczenia z działu III Kw (...). Sad Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny utrzymał w mocy wyrok Sadu Rejonowego, dzielając ustalenia faktyczne a także podstawę faktyczną i prawną rozstrzygnięcia. Oba te S. wskazały, że przed zawarciem umowy przedwstępnej doszło do skutecznego odwołania pełnomocnictwa udzielonego przez pozwanego T. P. (1), bowiem zostało dokonane w taki sposób, że doszło do wiadomości nie tylko pełnomocnika, ale też przyszłych nabywców lub co najmniej nabywcy(powodowie) z łatwością mogli się dowiedzieć o odwołaniu umocowania. Sądy obu instancji wskazały, że „ważność czynności prawnej o której mowa w art. 105 kc uzależniona jest od wiedzy rzeczywistej lub wymaganej od osoby trzeciej, będącej drugą stroną czynności byłego pełnomocnika. Czynność jest, bowiem ważna, jeżeli osoba taka nie wiedziała i nie mogła z łatwością się dowiedzieć o wygaśnięciu pierwotnego umocowania. Druga strona wie natomiast o wygaśnięciu pełnomocnictwa nie tylko wtedy, gdy została o tym zawiadomiona przez mocodawcę, ale także wówczas, gdy miała świadomość z innego źródła. Sformułowanie „z łatwością mogła się dowiedzieć” wskazuje na niedbalstwo i to rażące. Z takiego unormowania wynika jednocześnie obowiązek osoby nawiązującej stosunki prawne z pełnomocnikiem upewnienia się co do istnienia umocowania i jego zakresu. Natomiast w wypadku, gdy druga strona wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć o wygaśnięciu umocowania, a pełnomocnik działał w warunkach, o których mowa w art. 105 kc dochodzi do działania bez umocowania, co uzasadnia przyjęcie bezwzględnej nieważności czynności prawnej”. Sady obu instancji wskazały, że powodowie posiadali wiedzę oraz świadomość tego, że T. P. (1) w chwili sporządzania spornej umowy nie był umocowany do działania w imieniu zbywającego K. G. ewentualnie z łatwością mogli się o tym dowiedzieć( uzasadnienie Sadu Okręgowego), a zatem działali w warunkach wyłączających ich dobrą wiarę co do czynności, którą zawarli z pełnomocnikiem po wygaśnięciu umocowania w zakresie udzielonego pierwotnie pełnomocnictwa, a zatem umowa przedwstępna z mocy art. 105 kc dotknięta jest bezwzględną nieważnością. Skoro, zatem czynność dotknięta tą nieważnością stała się podstawą wpisu roszczenia do księgi wieczystej to jako czynność nieważna nie wywołuje skutków prawnych, a zatem wpisane roszczenie winno być wykreślone( vide orzeczenie SR IC 895/11 k.227-240, orzeczenie SO II Ca 400/12 k.320-338).

Powyższy stan faktyczny ustalił Sąd w oparciu o złożone do akt dokumenty, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony, zeznania pozwanego oraz świadków J. R. (1) i A. K. (1) oraz w oparciu o tę część zeznań świadka T. P. (1) i powodów, które korespondowały z zeznaniami pozwanego i świadków J. R. i A. K..

Nie uznał Sąd za wiarygodne zeznań świadka T. P. i powodów, w części gdzie twierdzili, że pełnomocnictwo nie zostało odwołane bądź nie mieli wiedzy o jego odwołaniu, bowiem przeczy to dowodom, które Sąd uznał za wiarygodne w szczególności zeznaniom świadka A. K.. Zarówno powodowie jak i świadek T. P. utrzymywali, że nie mieli wiedzy o odwołaniu pełnomocnictwa a od notariusza uzyskali jedynie informację, że pełnomocnik „ma skontaktować się z panem G.”(k.268) ewentualnie „, że pełnomocnik ma spotkać się z pełnomocnikiem...chodziło o to aby coś zawrzeć w formie aktu notarialnego”(k.96,97. Żadna z w/w osób, nie potrafiła z uwagi na upływ czasu( co byłoby zrozumiałe) przytoczyć dokładnie słów notariusza K. ale generalnie zdaniem powodów i świadka T. P. intencja i przekaz był taki aby pełnomocnik z mocodawcą uzgodnili dodatkowe szczegóły a nie odwołanie pełnomocnictwa.

Zupełnie odmiennie rozmowę tę przedstawił świadek A. K. (1), wskazując, że z rozmowy, którą odbył telefonicznie z pozwanym wynikało aby nie dokonywał czynności i wołą K. G. było odwołanie pełnomocnictwa. Świadek ten wprawdzie nie pamiętał, czy pozwany użył słowa „,odwołuje pełnomocnictwo” czy też sam „,ubrał słowa” pozwanego przekazując obecnym w kancelarii, że mocodawca odwołuje pełnomocnictwo i wobec tego nie dokona żadnych czynności. Notariusz po tej rozmowie przekonany był, że w oparciu o sporządzone dzień wcześniej pełnomocnictwo nie może po rozmowie z pozwanym sporządzić umowy. Świadek dopytywany kilkakrotnie na te okoliczności kategorycznie potwierdzał, że odstąpił od dokonania czynności wobec odwołania pełnomocnictwa przez pozwanego i taki też był sens przekazanej osobom obecnym w kancelarii informacji otrzymanej od K. G.. W świetle tych relacji a także twierdzeń samego powoda, który wskazywał, że poinformował notariusza, że cofa pełnomocnictwo i aby nie robił żadnej umowy nabierając podejrzeń, że zostanie przez T. P. oszukany, trudno zdaniem Sadu przyjąć za prawdziwą wersję tego zdarzenia przedstawioną przez powodów i T. P.. Ubocznie dodać należy, że Sąd przesłuchując na te okoliczności nabrał przekonania, że wersja zdarzenia przedstawiana przez powodów i T. P. nie pokrywa się z jej rzeczywistym przebiegiem i tym, co faktycznie usłyszeli od notariusza. Nadto wersja ta jest nielogiczna z punktu widzenia zasad doświadczenia życiowego i zdrowego rozsądku. Nie można, bowiem niczym wytłumaczyć, że trzech przedsiębiorcy przychodzą do Kancelarii notarialnej z gotówką w kwocie 192.000zł i po uzyskaniu informacji, że do umowy nie dojdzie z uwagi na brak uzgodnień pomiędzy mocodawca a pełnomocnikiem nie dopytują bliżej o przyczynę, nie wzbudza to w nich żadnego „,niepokoju” czy podejrzeń zwłaszcza w sytuacji gdy nigdy nie rozmawiali z właścicielem nieruchomości a pełnomocnictwo notarialne zobaczyli dopiero w dniu umowy. Zdaniem Sadu każda w miarę rozsądna osoba co najmniej podjęłaby kroki celem skontaktowania się z właścicielem i podjęła próbę wyjaśnienia zaistniałej sytuacji zwłaszcza gdy ma płacić niemalże całą cenę nabycia. Tymczasem z wersji przedstawionej przez powodów wynika, że wyjaśnienie sprawy pozostawili pełnomocnikowi, przyjęli za prawdziwe wyjaśnienia T. P., że chodziło wyłącznie o nie zawieranie w umowie postanowień o zadatku, po czym po kilku godzinach zawarli umowę i przekazali w gotówce 192.000zł. Wersja ta zdaniem Sadu jest tak nielogiczna, że wręcz trywialna a nadto jak podniesiono wyżej sprzeczna z zeznaniami notariusza K., które Sąd podzielił w całości. Zebrane w sprawie dowody w postaci zeznań pozwanego, notariusza A. K. oraz podpisanie wypowiedzenia pełnomocnictwa i dokumentu nazwanego porozumieniem tworzą logiczną całość, z której wyłaniają się następujące fakty.

Po pierwsze umocowanie zostało skutecznie odwołane, po drugie celem pierwotnego umocowania było zabezpieczenie pieniędzy T. P., które miał zainwestować we wspólne przedsięwzięcie gospodarcze a nie chęć zbycia nieruchomości pozwanego przez pełnomocnika. Gdyby było inaczej to rodzi się pytanie, po co pozwany udzielał pełnomocnictwa skoro sam mógł zbyć nieruchomość. Do tej czynności nie musiał przecież udzielać pełnomocnictwa obcej osobie poznanej z ogłoszenia. Jedynym logicznym wyjaśnieniem są fakty podane przez pozwanego, że pełnomocnik miał nie zbywać nieruchomości, pełnomocnictwo miało zabezpieczać pieniądze T. P. o ile ten zainwestuje w nieruchomość do końca sierpnia 2010r. Do tego też służył termin zastrzeżony w pełnomocnictwie przed upływem, którego pełnomocnik nie może dokonać czynności. Usprawiedliwione w tej sytuacji wydaje się przekonanie pozwanego, że T. P. nie zbędzie nieruchomości o ile w nią zainwestuje. Po dowiedzeniu się od notariusza, że T. P. zamierza zawrzeć umowę uzasadnione wydaje się też nabranie podejrzeń, co do rzeczywistych intencji T. P. zwłaszcza w sytuacji gdy pełnomocnik nie przychodzi na umówione spotkanie, nie daje pieniędzy i tym samym nie dotrzymuje umowy i bez poinformowania właściciela tuż po otrzymaniu pełnomocnictwa podejmuje kroki celem zbycia nieruchomości. W tej sytuacji jak najbardziej logicznym wydaje się decyzja o cofnięciu umocowania.

Zdaniem sądu nie polegały na prawdzie również i te zeznania świadka T. P. gdzie twierdził, że celem udzielenia mu umocowania była tylko i wyłącznie sprzedaż nieruchomości i ucieczka pozwanego przed egzekucją komorniczą. W sprawie tej nie zostały przedstawione żadne dowody mogące świadczyć o uprawdopodobnieniu tej wersji, w szczególności o toczącej się w tamtym czasie egzekucji komorniczej. Świadek ten nie potrafił też w sposób logiczny i przekonujący odpowiedzieć, dlaczego podpisał wypowiedzenie pełnomocnictwa i w jakim celu zawarte zostało tzw. porozumienie oraz dlaczego nie poinformował pozwanego o zamiarze zbycia nieruchomości niemalże w kilka godzin po otrzymaniu umocowania. Sąd przysłuchując się tym zeznaniom, nie miał wątpliwości, że zeznania tego świadka w

kluczowych kwestiach mijają się z prawdą. Ubocznie dodać należy, że niemalże identyczne ustalenia poczynił Sąd w sprawie dotyczącej uzgodnienia treści księgi wieczystej.

Nie były podstawą ustaleń rozmowy nagrane przez świadka T. P., mimo iż nagranie to odtworzone zostało na rozprawie, bowiem nagranie to było jedynie kopią a nie oryginałem zapisu. Fakt ten był główną przyczyną oddalenia wniosku pełn. powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu fonoskopii na okoliczność ustalenia daty utrwalenia dźwięku na załączonej płycie ( vide wniosek dowodowy k.269). Przedłożona i odtworzona płyta nagrana została przez T. P., który w swoim pisemnym oświadczeniu wskazał, że nie dysponuje oryginałem nagrania . W tej sytuacji dopuszczanie dowodu fonoskopijnego na wykazanie daty utrwalenia dźwięku nie wniosłoby nic konstruktywnego do sprawy. Biegły winien pracować na oryginale nagrania, aby móc wskazać datę nagrania a w szczególności, kiedy odbywały się nagrywane przez T. P. rozmowy oraz jak przebiegała cała rozmowa a nie jej fragmenty ( chyba taki był główny cel tego wniosku). Dopuszczanie w/w dowodu i zlecenie biegłemu czynności na kopii nie było w tej sytuacji zasadne i generowałoby niepotrzebne koszty. Nie zasadny i spóźniony był również wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z zaświadczenia Starostwa Powiatowego w L. oraz dodatkowych zeznań świadka A. K.. Okoliczność czy i kiedy wydane było pozwolenie na budowę budynków pod masarnię nie miało dla tego procesu większego znaczenia zwłaszcza w sytuacji, gdy świadek T. P. potwierdził, że prowadził rozmowy z pozwanym o wspólnej inwestycji( vide zeznania k.268). Nie celowym było też ponowne wzywianie i przesłuchiwanie świadka A. K. bowiem wskazał on, że w jego obecności pozwany nie wspominał nic na temat spółki z T. P. (1)(k.266). Nawet jeśli pozwany mija się z prawdą twierdząc, że na temat spółki rozmawiał z notariuszem to nie wpływa to na ustalenia Sadu, bowiem fakt prowadzenia wspólnej masarni potwierdzony został przez T. P. a sama forma prawna tej przyszłej działalności pozostaje rzeczą wtórną. Znaczenie ma jedynie cel, dla którego pozwany zdecydował się na podpisanie pełnomocnictwa oraz termin i sposób, w jaki doszło do jego wygaśnięcia.

### ***Stan prawny:***

Roszczenie dochodzone w tym procesie i dotyczące zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powodów własności nieruchomości w następstwie zawartej wcześniej umowy przedwstępnej oparto na art. 64 kc w zw. z art 389§1 i art. 390§2 kc oraz w zw. z art. 1047 § 1 kpc. Poza sporem jest ,że przedwstępna umowa sporządzona została w przypisanej formie, zawierała wszystkie istotne elementy umowy oraz ,że pozwany odmawia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Przedmiotowe roszczenie nie może być uwzględnione z kilku powodów.

Przede wszystkim umowa przedwstępna zawarta została przez pełnomocnika, który w chwili jej zawarcia nie był umocowany, bowiem pełnomocnictwo zostało mu odwołane, o czym wiedzę miał nie tylko pełnomocnik ale także powodowie. Jak zostało wcześniej wskazane informacja ta przekazana została pełnomocnikowi i powodom przez notariusza a zatem w dacie sporządzania umowy przedwstępnej wszystkie strony tej czynności miały świadomość o odwołaniu pełnomocnictwa. Nie ma większego znaczenia czy notariusz użył słowa, że mocodawca odwołuje czy też wycofuje pełnomocnictwo. Kluczowe jest to, że informacja ta dotarła do wszystkich obecnych wówczas w kancelarii tj. powodów i pełnomocnika. Skoro, więc umowa zawarta została w oparciu o pełnomocnictwo, które wygasło i wszystkie strony o tym wiedziały to jest ona nieważna zgodnie z art. 105 kc. Nawet gdyby założyć, że osoby obecne w Kancelarii notarialnej nie odebrały informacji notariusza jako odwołania pełnomocnictwa, co zdaniem sądu nie miało miejsca to odwołanie umocowania dotarło do pełnomocnika w czasie rozmowy z K. G. i podpisania tego odwołania przez T. P.. W tym miejscu podzielić należy wszystkie ustalenia poczynione w sprawie IC895/11. Są one znane stronom toteż ich ponowne przytaczanie wydaje się zbędne. Można jedynie dodać, że jak zostało zaakcentowane we wcześniejszej części uzasadnienia, nawet gdyby przyjąć, że powodowie nie wiedzieli o odwołaniu pełnomocnictwa to nie do obrony jest stanowisko, że powodowie nie mogli z łatwością dowiedzieć się o tym fakcie. Powodowie przy dołożeniu minimum staranności i dociekliwości z łatwością mogli nawiązać kontakt z właścicielem i ustalić, dlaczego i z jakich powodów nie doszło do zawarcia umowy u notariusza A. K.. Okoliczności tej sprawy wręcz nakazywały kontakt z właścicielem i wyjaśnienie z nim wszelkich wątpliwości. Nieuzasadniony niczym był też pośpiech stron i presja do zawarcia umowy przedwstępnej.

Reasumując zdaniem Sądu zawarta umowa przedwstępna z w/w względów jest nieważna, nie wywołała żadnych skutków wobec czego nie jest możliwe na jej podstawie dochodzenie jej wykonania.

W świetle powyższych ustaleń nie zasadne jest również dochodzenie przez powodów zwrotu kosztów zawarcia umowy przedwstępnej. Przed jej zawarciem powodowie znali stanowisko K. G., który informował ich przez swojego pełnomocnika o przyczynach nie zawarcia z nimi umowy przenoszącej własność, w szczególności o braku umocowania pełnomocnika i wiedzy powodów w tym zakresie a także o niepodejmowaniu czynności zmierzających do egzekwowania praw z tej umowy. Skoro, zatem powodowie zdecydowali, że mimo to podejmą dalsze kroki celem zawarcia umowy i pokryją koszty z tym związane to działali tylko i wyłącznie na własne ryzyko. Obarczanie pozwanego kosztami sporządzenia protokołu niestawiennictwa nie może być uwzględnione chociażby również i z tego powodu, że czynność stawiennictwa powodów i niestawiennictwa pozwanego była pochodną pierwotnej nieważnej czynności, nie wywołując żadnych skutków.

Drugą alternatywną przyczyną braku zasadności dochodzonego roszczenia jest również według Sądu nieważność pełnomocnictwa i umowy przedwstępnej jako czynności dokonanej w innym celu niż ten dla którego powstały i przy istotnej deformacji cech dla tego typu czynności czy umowy.

Wobec powyższego w przedmiotowej sprawie należy dodatkowo również rozważyć czy i jakie ustalenia były pomiędzy pozwanym i T. P. (1) oraz powodami i T. P. (1) i w jakim celu osoby te zawarły umowę przedwstępną, w szczególności, czy również w celu zabezpieczenia pieniędzy danych T. P. ?

W okolicznościach tej sprawy ocenie należało poddać nie tylko samo pełnomocnictwo, ale też i umowę przedwstępną. Zarówno pełnomocnictwo jak i umowa przedwstępna zabezpieczać miała pieniądze, które miał otrzymać pozwany. Należy zatem bliżej przeanalizować cel obu czynności. Jak zostało podniesione wcześniej ustalenia T. P. i pozwanego były takie, że T. P. zainwestuje w nieruchomość powoda kwotę 200.000zł a na zabezpieczenie danej kwoty będzie mógł przenieść jej własność jednakże nie wcześniej niż po 30 listopada. Taka umowa zabezpieczać miała obie strony. T. P. (1) gdyby istotnie zainwestował te pieniądze do 30 sierpnia a przykładowo pozwany odstąpił od wspólnej działalności, to wówczas T. P. na podstawie pełnomocnictwa mógł tą nieruchomością rozporządzić według własnego uznania, z kolei pozwany uważał, że o ile T. P. nie zainwestuje tych pieniędzy do umówionego terminu cofnie mu pełnomocnictwo a zastrzeżony termin uchroni go od wcześniejszego zbycia i przeniesienia własności. Zdaniem Sadu taki był cel i ustalenia na moment udzielenia pełnomocnictwa. Pozwany nie przewidział jednak, że T. P. nie wyłoży obiecanej sumy i w kilka godzin później sporządzi umowę przedwstępną. Nie miał też wiedzy o tym, że pieniądze pochodzą od powodów a z kolei ci jako zabezpieczenia zażądają zawarcia umowy przedwstępnej.

Abstrahując od faktu, że T. P. nie poinformował pozwanego skąd weźmie pieniądze oraz, że zawarł umowę to w tych obu konfiguracjach umownych chodziło o zabezpieczenie pieniędzy danych pozwanemu. Skoro tak to uznać należy, że zarówno pozwany z T. P., jaki i T. P. z powodami winni byli zawrzeć umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie a nie pełnomocnictwo i umowę przedwstępną. Dokonane czynności doprowadziły do „deformacji” pełnomocnictwa i umowy przedwstępnej, zostały dokonane w zupełnie innym celu. Skoro głównym celem było zabezpieczenie wierzytelności to strony mogły zawrzeć umowę przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie. Funkcją takiej umowy jest powiernicze przeniesienie własności w celu zabezpieczenia wierzytelności a przeniesione prawo zabezpiecza zaspokojenie oznaczonej wierzytelności. Na podstawie takiej umowy właściciel rozporządza rzeczą w celu zabezpieczenia wierzytelności. Powierza swoje prawo zastrzegając, że nabywca powinien korzystać z przeniesienia prawa jedynie w celu zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności w razie niespełnienia świadczenia przez dłużnika. Umowa taka określa także sposób zaspokojenia wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy. Strony mogą, zatem zawrzeć umowę celem zabezpieczenia zobowiązania z innej łączącej ich umowy zobowiązująco rozporządzającą umowę przeniesienia własności nieruchomości na rzecz wierzyciela i jednocześnie zawrzeć umowę zobowiązującą warunkowo wierzyciela do powrotnego przeniesienia własności, jeżeli zabezpieczona wierzytelność zostanie zaspokojona (vide kom. Do art. 156 i 157 kc Kodeks cywilny, księga II Własność i inne prawa rzeczowe). W niniejszej sprawie do zawarcia takiej umowy nie doszło.



W niniejszej sprawie rozważyć należy ważność samego umocowania i umowy przedwstępnej.

Jak wskazywał pozwany nieruchomości nie była na sprzedaż, pełnomocnictwo miało jedynie zabezpieczać pieniądze T. P.. W takiej sytuacji, skoro T. P. i K. G. umówili się, że jest to wyłącznie dokument zabezpieczający interesy stron a nie umocowanie do sprzedaży nieruchomości to czynność prawną jaką było udzielenie umocowania pozostaje w sprzeczności z art. 58 kc i art. 353[1]kc jako mająca na celu obejście umowy, którą w rzeczywistości była umową przewłaszczenia na zabezpieczenie i którą de facto strony zawarły. Skoro cel umowy był taki jak wskazuje powód to strony winny były zawrzeć w formie aktu notarialnego umowę przewłaszczenia a nie pozwany udzielać pełnomocnictwa, z którego treści wynika umocowanie T. P. do sprzedaży, czyli zupełnie co innego na co strony się umówiły.

Z zeznań pozwanego złożonych w sprawie IC 895/11 i potwierdzonych w tym postępowaniu wynika, że 50.000zł które otrzymał od T. P. pochodziły w rzeczywistości od powodów oraz, że pieniądze, których odbiór pokwitował T. P. w akcie notarialnym (przedwstępnej umowie) w rzeczywistości zostały zwrócone powodom po wyjściu z kancelarii.

Brak jest wprawdzie w tej sprawie bezpośrednich dowodów na to czy rzeczywiście T. P. (1) zwrócił powodom po wyjściu z kancelarii przynajmniej część otrzymanej sumy oraz jakie były dokładne ustalenia pomiędzy T. P. i powodami ale, zebrane w sprawie dowody co najmniej dają podstawy do poddania w wątpliwość intencji T. P. (1) i powodów przy zawieraniu umowy przedwstępnej. Jak zostało już podniesione wcześniej irracjonalne i nielogiczne było zachowanie powodów po uzyskaniu informacji od notariusza K.. Z jednej strony powodowie podają, że nie znali K. G., nie interesowało ich to dlaczego, sprzedaje pełnomocnik, że pełnomocnik nie był dobrym znajomym żadnego z powodów a nawet więcej G. A. (1) i M. K. (1) nie znali T. P. (1) wcześniej a z drugiej, wskazują na pełną ufność co do osoby pełnomocnika i w tej ufności wręczają mu niemalże całą cenę nieruchomości. Takie rozumowanie jest co najmniej niezrozumiałe i nielogiczne, a w okolicznościach tej sprawy zdaniem Sądu nieprawdziwe zwłaszcza w świetle zeznań świadka A. K. (1), który wprost wskazał, że poinformował o odwołaniu pełnomocnictwa. Nie przekonała Sadu argumentacja powoda M. A., że rzeczą normalną jest zbycie przez pełnomocnika i zupełnie wystarczające były wyjaśnienia T. P. co do przyczyn niedojścia do zawarcia umowy u notariusza K.. Oczywiście niczym niezwykłym jest zbycie przez pełnomocnika, ale nie w okolicznościach, jakie zaistniały w tej sprawie. Powodowie nie potrafili w sposób logiczny wytłumaczyć ani pośpiechu jaki towarzyszył przy zawarciu tej umowy ani źródła swojego wręcz bezkrytycznego „zaufania” jakim obdarzyli T. P. wręczając mu jak twierdzili 192.000zł zwłaszcza w okolicznościach i posiadanej wiedzy przekazanej przez A. K.. Wobec powyższego racjonalnym wydają się dwa wnioski, że albo powodowie są osobami delikatnie mówiąc nazbyt „ufnymi” albo pożyczili T. P. pieniądze a ich zabezpieczeniem była umowa przedwstępna. Zdaniem Sadu powodowie nie należą do osób nieporadnych, łatwowiernych czy takich których można łatwo wprowadzić w błąd. Powodowie prowadzą działalność gospodarczą a zatem mają doświadczenie przy zawieraniu umów, posiadają też umiejętność zabezpieczania własnych interesów. W okolicznościach tej sprawy niemożliwym jest, zatem aby zaistniały fakty, zwłaszcza informacja podana przez notariusza A. K. nie wzbudziła w nich uzasadnionych wątpliwości co do aktualności umocowania i osoby samego pełnomocnika. Wobec powyższego jedyny logiczny wniosek jaki się nasuwa i pośrednio wynika z zebranych w sprawie dowodów, to taki, że celem tej umowy nie było nabycie nieruchomości tylko zabezpieczenie pieniędzy danych T. P. (1). O ile taki fakt miał miejsce to również i taka umowa byłaby nieważna w oparciu o art. 351[1] w zw. z art. 58kc ze względów, które zostały przytoczone we wcześniejszej części uzasadnienia, a zatem na jej podstawie nie można żądać wykonania zobowiązania. O ile doszło do umowy pożyczki między powodami a T. P. to jej zabezpieczeniem nie mogła być sporządzona umowa przedwstępna zbycia nieruchomości zwłaszcza w sytuacji, gdy właściciel nieruchomości nie miał wiedzy o tym fakcie. Właściciel nieruchomości nie rozporządził rzeczą i nie dał umocowania do takiego rozporządzenia celem zabezpieczenia wiarygodności powodów. Cel umocowania był zupełnie inny.

W tej sytuacji zawarta umowa przedwstępna pozostaje nieważna nie tylko dlatego, że dokonana została w innym celu niż ten dla którego powstała ale również dlatego, że pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego poprzez wykorzystanie niewiedzy powoda co do ustaleń i intencji, które przyświecały powodom i T. P. podczas zawierania umowy przedwstępnej.

Nawet nie podzielaając powyższego to przytoczone na wstępie rozważań prawnych( w zakresie regulacji zawartej w art. 105 kc) argumenty przemawiają za nieuwzględnieniem żądania tego pozwu, co do zobowiązania powoda do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności nieruchomości.

Odnosząc się do żądania strony powodowej w przedmiocie zmiany powództwa jakie zostało zgłoszone na ostatniej rozprawie w piśmie procesowym z dnia 11.06.13r. to nie mogło być ono uwzględnione z następujących powodów( pismo k.355).

Powodowie zmieniając powództwo i wskazując przepis art. 193§ 1 kpc wnieśli o **zasądzenie solidarnie** od pozwanego K. G. (1) oraz od T. P. (1) kwoty 214.463,11zł z ustawowymi odsetkami **ewentualnie** o zasądzenie od K. G. (1) solidarnie na rzecz powodów kwoty 50.000zł i T. P. (1) solidarnie na rzecz powodów kwoty 164.463,11 zł. Nadto wnieśli o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego T. P. (1). W piśmie tym zawarte zostało ponadto oświadczenie, że „**po uwzględnieniu przez Sąd** zmiany powództwa powodowie **zrzekają się** roszczenia objętego pierwotnym powództwem.

Na ostatniej rozprawie pełnomocnik powodów oświadczył, że powodowie nie cofają roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli tylko je zmieniają ( vide protokół skrócony oraz nagranie i pismo k. 355 ).

Zgodnie z art. 193 kpc zmiana powództwa może przybierać różne formy, opierać się na zmianie podstawy żądania, kwot, czy rozszerzeniu pierwotnych żądań . Przyjęło się w doktrynie, że zmianą sa wszystkie te czynności które prowadza do zmiany ilościowej lub jakościowej a więc wprowadzają nowe żądanie i wycofują dotychczasowe ewentualnie żądanie pozostaje dotychczasowe tylko zmienia się podstawa faktyczna .

Powodowie nie cofnęli dotychczasowego żądania, wskazali zupełnie inne roszczenie oparte na innej podstawie faktycznej lub co najmniej znacznie rozbieżnej podstawie faktycznej statuując roszczenie jako odszkodowawcze na podstawie art. 390 kc. Takie ujęcie roszczenia wyklucza dopuszczalność zmiany, dlatego roszczenie zgłoszone w piśmie z dnia 11 czerwca 2013 i złożone na ostatniej rozprawie Sąd potraktował jako nowe roszczenie i przedstawił przewodniczącemu wydziału celem nadania dalszego biegu. Ubocznie można dodać, że roszczenie z pisma zmienia również podmiotowo stronę pozwaną bowiem obok dotychczasowego pozwanego miałby występować w roli pozwanego również T. P. (1).

Przypomnieć też należy, że w pozwie strona powodowa wskazywała, że powodom przysługuje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej lub roszczenie o naprawienie szkody w wypadku uchylania się drugiej strony od zawarcia umowy. Zdaje się, że strona powodowa miała świadomość przysługujących jej praw i wybrała świadomie roszczenie o zawarcie umowy. Nic wówczas nie stało na przeszkodzie, aby wówczas zgłosić również roszczenie ewentualne. Ubocznie też dodać należy, że nowe roszczenie zgłoszone zostało dopiero na ostatniej rozprawie, na którą zaplanowane były czynności z przesłuchania stron. Taka zmiana była nie tylko niedopuszczalna z w/w względów, ale również znacznie przedłużyłaby toczące się postępowanie. Potraktowanie zgłoszonego roszczenia jako roszczenia nowego nie pozbawi powodów dochodzenia swoich racji i praw przed Sadem w nowym postępowaniu.

Mając na względzie wynik tego procesu orzeczenie o kosztach oparto na przepicie art. 98 kpc. Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika i opłaty skarbowe.