

Sygnatura akt I C 1126/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 28 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Irmina Szawica

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa G. S. (1)

przeciwko S. J.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. przyznaje od Skarbu Państwa adwokatowi A. L. tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu kwotę 4.428 zł (3.600 zł oraz 828 zł równowartości podatku VAT).

I C 1126/12

UZASADNIENIE

Powód G. S. (1) domagał się w pozwie zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego S. J. kwoty 147.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 12.07.2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. Wskazał, że na dochodzoną sumę składają się: kwota 122.000 zł tytułem wartości samochodu, który miał być wydany powodowi w ramach rozliczenia umowy sprzedaży nieruchomości oraz 25.000 zł za drewno pozostawione na sprzedanej działce. Powód w uzasadnieniu swojego stanowiska wskazywał, że był właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości K., powiat O., stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,1487 ha. Z uwagi na zadłużenie powoda w stosunku do T. S. z tytułu alimentów oraz Państwowego Funduszu Osób Niepełnosprawnych, łącznie w kwocie 61.000 zł, nieruchomość ta miał być zbyta w drodze licytacji komorniczej 28.10.2010 r. W toku postępowania egzekucyjnego wyceniona została przez rzeczoznawcę na kwotę 185.000 zł. Powód, aby uniknąć licytacji komorniczej chciał sprzedać przedmiotową nieruchomość pozwanemu. W wyniku negocjacji ustalono, że cenę sprzedaży nieruchomości pokryje samochód campingowy C. F. (...) (wyceniony przez pozwanego na 130.000 zł) wraz z dopłatą kwoty 75.000 zł. W dniu 28.10.2010 r. pozwany zapłacił u komornika w O. kwotę 61.000 zł na pokrycie długów powoda, a następnie u notariusza w M. został sporządzony akt notarialny umowy sprzedaży nieruchomości w K., w którym jako cenę sprzedaży wpisano jedynie 61.000 zł. Powód podawał dalej, że taką zaniżoną cenę wpisano z tego względu aby pozwany nie zapłacił dużego podatku. Resztę pieniędzy pozwany miał przekazać powodowi później. W późniejszym terminie miała też zostać sporządzona dodatkowa umowa sprzedaży samochodu campingowego. Po podpisaniu aktu notarialnego pozwany wpłacił na rzecz powoda jedynie dodatkową kwotę 2.000 zł i odmówił dokonania dalszych czynności prawnych.

Poza kwotą 122.000 zł, która miała wyrównać wartość sprzedanej nieruchomości powód dochodził jeszcze kwoty 25.000 zł za pozostawione na sprzedanej działce drewno do budowy domu (są to deski i krokwie), co do których strony nie umówiły się w akcie notarialnym sprzedaży nieruchomości.

Pozwany S. J. w odpowiedzi na pozew (k.58) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. W ocenie pozwanego powództwo było całkowicie bezzasadne. Pozwany przyznał, że na prośbę powoda wpłacił w dniu 28.10.2010 r. w kancelarii komorniczej w O. kwotę 61.000 zł, a powód zobowiązał się sprzedać mu za tę cenę nieruchomość w K.. Pozwany zabezpieczając swoje interesy i w obawie co do możliwości odzyskania kwoty uiszczonej za długi powoda, doprowadził jeszcze w tym samym dniu do zawarcia umowy notarialnej sprzedaży tej nieruchomości. W treści umowy sprzedaży zostały zawarte wszelkie wzajemne uzgodnienia stron, w tym co do ceny 61.000 zł, jak i warunków przedmiotowo istotnych do nabycia tej nieruchomości. Sprzedaż nieruchomości dokonana została zgodnie z obowiązującą zasadą swobody umów. Nie było natomiast żadnych uzgodnień co do drewna pozostawionego na działce. Pozwany zaprzecza jakoby rozmawiał na temat wpisania zaniżonej kwoty sprzedaży w akcie notarialnym w celu uniknięcia zapłaty wyższego podatku. Pozwany dalej przyznawał, że powód interesował się pojazdem C. F. (...) z 2003r. i chciał go nabyć ale nie miało to związku ze sprzedażą nieruchomości w K.. Ewentualna transakcja dotycząca pojazdu miała być przedmiotem odrębnej umowy między stronami, co sam powód przyznał w pozwie. Pozwany wyrażał też wolę zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości przy pokryciu wszelkich dodatkowych kosztów tej transakcji, które był zmuszony ponieść.

Powód w odpowiedzi na pismo pozwanego (k.64) zaprzeczył twierdzeniom jakoby samochód C. nie był częścią składową zapłaty za nieruchomość w K.. Podtrzymał swoją wersję co do wiązanej transakcji sprzedaży tej nieruchomości i pojazdu C..

W kolejnym piśmie podał, że nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży jest warta co najmniej 250.000zł, a do planowanej licytacji tej nieruchomości miały przystąpić dwie osoby. Oświadczył też, że padł ofiarą podstępu i oszustwa ze strony pozwanego, który nie wywiązał się ze złożonych obietnic. Co do kwoty 25.000 zł wartości drewna wyjaśniał, że odpowiada ona 35 kubikom przetartego drewna sosnowego i świerkowego, które zostało złożone i zabezpieczone na sprzedanej posiadłości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód G. S. (1) był właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości K. przy ul. (...), powiat O., województwo (...), stanowiącego działkę nr (...), o powierzchni 0,1487 ha, dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą KW (...). Nieruchomość ta posiadała zabudowania kubaturowe: altanę ogrodową z werandą, piwnicę budynku oraz nieckę basenu betonową a także zagospodarowany ogród. Powód ze względu na trudności finansowe nie dokończył rozpoczętej na tej nieruchomości budowy. W 2005 r. złożył na działce pewną ilość drewna do budowy domu.

Dowód: odpis księgi wieczystej nieruchomości k. 2 akta komornicze Kmp 63/09, zeznania świadka J. B. e-protokół z dnia 28.05.2013r. 10:22-15:51, przesłuchanie powoda G S. e-protokół z dnia 7.11.2013r. 03:22- 17:06, dokumentacja fotograficzna k. 138.

Powód posiadał zadłużenie w stosunku do T. S. z tytułu zaległości alimentacyjnych. Posiadał też zadłużenie w stosunku do Państwowego Funduszu Osób Niepełnosprawnych. Z wniosku wierzycieli zostało wszczęte przeciwko G. S. (1) postępowanie egzekucyjne, które prowadzone było przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w O. pod sygnaturą KMP 63/09. W toku postępowania egzekucyjnego zajęta została nieruchomość należąca do powoda położona w K. przy ul. (...). Po oszacowaniu jej wartości na kwotę 185.000zł nieruchomość miała być wystawiona na licytację w dniu 28.10.2010 r. ze cenę wywoławczą 138.750 zł.

Dowód: dokumentacja zgromadzona w aktach komorniczych KMP 63/09.

G. S. (1) w celu uniknięcia licytacji komorniczej prowadził z pozwanym S. J. negocjacje dotyczące sprzedania pozwanemu licytowanej nieruchomości w K.. Powód był jednocześnie zainteresowany zakupem od powoda samochodu campingowego C. F. (...) z 2003r.

Po kilku spotkaniach S. J., po obejrzeniu przedmiotowej nieruchomości, zdecydował się na jej zakup. Strony uzgodniły, że pozwany pokryje zadłużenie powoda w rozliczeniu za nabywaną nieruchomość. W dniu wyznaczonej licytacji

tj. 28.10.2010 r. pozwany stawiał się u komornika sądowego i pokrył całość zadłużenia powoda w stosunku do jego wierzycieli. Łącznie uiścił kwotę 61.000zł. W związku z uregulowaniem płatności postępowanie egzekucyjne zostało umorzone .

Tego samego dnia strony spisały umowę sprzedaży nieruchomości w K.. Cena została ustalona na kwotę 61.000 zł i G. S. (1) potwierdził, że zapłatę całej ceny uzyskał. W par. 3 umowy strony oświadczyły, że znają stan faktyczny i prawny nieruchomości i jest zgodny ze złożonym oświadczeniem, a nadto godzą się na zawarcie niniejszej umowy bez zastrzeżeń.

Dowód: umowa kupna sprzedaży nieruchomości z dnia 28.10.2010r. - akt notarialny k.112-113, częściowo zeznania M. S. e-protokół z dnia 26.02.2013r. 03:14- 23:07, przesłuchanie powoda G. S. e-protokół z dnia 7.11.2013r. 03:22-17:06, przesłuchanie pozwanego S. J. e-protokół z dnia 7.11.2013r. 17:06-26:44).

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód domagał się zasądzenia kwoty 147.000 zł wskazując, że na dochodzoną należność składają się: kwota 122.000 zł stanowiąca równowartość samochodu campingowego C. F. (...), który miał być wydany powodowi w ramach rozliczenia umowy sprzedaży nieruchomości położonej w K. oraz kwota 25.000 zł tytułem wartości drewna pozostawionego na sprzedanej nieruchomości. Powód podawał, że strony związane były transakcją związaną, w ramach której miało dojść do sprzedaży nieruchomości za kwotę 75.000 zł i dodatkowo w ramach zrównoważenia rozliczeń majątkowych pozwany miał przenieść na powoda własność samochodu campingowego o dodatkowej wartości 122.000 zł. Pozwany natomiast twierdził, że doszło do zawarcia tylko jednej transakcji sprzedaży nieruchomości, w której strony ustaliły kwotę sprzedaży na 61.000 zł i taka właśnie suma została wpisana do aktu notarialnego, który został sporządzony w dniu 28.10.2010 r.

Odnosząc się do żądania pozwu należy w pierwszej kolejności stwierdzić, że brak jest wystarczających dowodów, które potwierdziłyby, że w istocie strony związane były dwoma umowami tj. umową sprzedaży nieruchomości, a nadto dodatkową umową której przedmiotem było przeniesienie własności samochodu campingowego na powoda w ramach rozliczenia umowy sprzedaży nieruchomości. Jedynym dokumentem obejmującym czynności prawne zawierane pomiędzy stronami w ostatnich trzech latach był akt notarialny umowy sprzedaży nieruchomości datowany na 28.10.2010 r. Z treści tego dokumentu wynika, że powód zbył pozwanemu nieruchomość tam opisaną położoną w K. i strony uzgodniły cenę sprzedaży na kwotę 61.000 zł. Obie strony składając oświadczenia woli wskazały, że cena ta w całości pokrywa wartość przedmiotowej nieruchomości i godzą się na zawarcie tej umowy bez żadnych zastrzeżeń. Sprzedaż została dokonana zgodnie z obowiązującą zasadą swobody umów, na podstawie której strony zawierające umowę mogły ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Poza przedstawioną umową sprzedaży z dnia 28.10.2010 r. strony nie przedłożyły innych dowodów, które mogłyby potwierdzić, że doszło między stronami do zawarcia także innych umów. Nie potwierdza tych okoliczności pozostały materiał dowodowy, w szczególności słuchani w sprawie świadkowie, których zeznania Sąd dodatkowo zweryfikował z materiałem zebrany w postępowaniu karnym o oszustwo prowadzonym w związku z zawiadomieniem złożonym przez powoda przed Prokuraturą Rejonową w O. w sprawie Ds. 2605/10. Z zeznań słuchanych w niniejszym postępowaniu świadków wynika, że poza świadkiem M. S. żaden inny świadek nie wiedział o dodatkowych transakcjach jakie miały być zawierane przez strony i nie przedstawiał szczegółów tych transakcji. W ocenie Sądu zeznania świadka M. S. nie mogły stanowić w wystarczającym stopniu dowodu na potwierdzenie twierdzeń powoda. Pomijając już kwestię wiarygodności tego świadka, jako osoby pozostających w bliskich kontaktach z powodem, przede wszystkim wskazać trzeba, że M. S. nie była świadkiem żadnych negocjacji, które byłyby doprowadzone do konkretnego zakończenia w postaci wiążących oświadczeń woli w kwestii sprzedaży nieruchomości i sprzedaży samochodu. Przedstawiała ona informacje z przebiegu wzajemnych negocjacji stron, które toczyły się w jej obecności, natomiast- jak sama wskazała- nie była obecna przy dokonywaniu między stronami ostatecznych ustaleń. Wiadomości, które

przedstawiła odnośnie wzajemnych rozliczeń stron pochodzą jedynie z wypowiedzi powoda, który jak podaje „był zdenerwowany przebiegiem transakcji, jaka miała miejsce w dniu 28.10.2010 r. Zatem są to informacje „z drugiej ręki”. M. S. nie była bezpośrednim świadkiem wiążących ustaleń między stronami. Podobnie świadek W. S., słuchany w postępowaniu karnym (Ds. 2605/10 k.31) podawał, że nie słyszał konkretnych wypowiedzi, z których miałyby wynikać, że pozwany miał zapłacić za nieruchomości oddając swój samochód w rozliczeniu. Wszystkie wiadomości, które posiada powziął z wypowiedzi powoda.

Brak zatem w ocenie Sądu dostatecznych dowodów, które mogłyby w sposób jednoznaczny wskazywać jaka była ostateczna treść ustaleń dotyczących transakcji związanych z zakupem samochodu. Nie sposób w związku z tym twierdzić, że doszło do złożenia stanowczych oświadczeń woli, z których by wynikało, że samochód ten został zbyty na rzecz powoda w sposób niewątpliwy. Analiza całości materiału dowodowego nie daje zatem podstaw by twierdzić, że poza treścią czynności prawnej która wynikała z aktu notarialnego z dnia 28.10.2010 r. strony dokonały innych stanowczych ustaleń, a mianowicie, że zawarły jeszcze inną czynność prawną, która mogłaby powodować powstanie po stronie pozwanego zobowiązania kontraktowego.

W świetle zebranych dokumentów i zeznań świadków, którzy zostali przesłuchani w tym postępowaniu nie można - opierając się tylko na zeznaniach samego powoda- wyprowadzić ani odpowiedzialności kontraktowej ani odpowiedzialności deliktowej pozwanego. Tym bardziej, że powód w rzeczywistości nie wykazał jaka miałyby być wysokość powstałej po jego stronie szkody majątkowej związanej z zawarciem takiej podwójnej transakcji, na jaką się powołuje.

Natomiast jeśli chodzi o zapłatę kwoty 25.000 zł za drewno składowane za sprzedanej nieruchomości i ewentualną odpowiedzialność pozwanego w tym zakresie Sąd przyjął, że powód również nie wykazał zasadności swojego żądania w tym zakresie. Poza zeznaniami świadka J. B., który jedynie potwierdził, że przyjął osiem lat temu zamówienie od powoda na przygotowanie do obróbki pewnej ilości drewna (dokładnie nie był w stanie wskazać ile), które następnie miało być sprowadzone na działkę powoda, żadnych innych szczegółów i informacji nie przedstawia. W tej sytuacji w ocenie Sądu materiał, który przedstawił powód, a który pochodzi z 2005r. był niewystarczający by przyjąć, że mogą istnieć podstawy odpowiedzialności pozwanego za ewentualny czyn niedozwolony w postaci zagarnięcia mienia o wartości tak jak szacuje powód - 25.000 zł. Dowód z opinii biegłego wnioskowany przez powoda (na okoliczność wartości drewna pozostawionego przez powoda) mógłby być dopuszczony gdyby wpierw powód innymi środkami dowodowymi wykazał, że nabył określoną ilość drewna i utracił to drewno w wyniku bezprawnych działań pozwanego, tego jednak, jak już podkreślono, powód nie uczynił.

Z tych wszystkich względów Sąd ostatecznie oddalił powództwo, a biorąc po uwagę, że koszty pomocy prawnej udzielone powodowi nie zostały przez powoda uiszczone przyznał pełnomocnikowi powoda ustanowionemu z urzędu te koszty od Skarbu Państwa w wysokości ustalonej na podstawie § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu wraz z 23% podatkiem VAT.

Z. 1) (...),

2) (...)

3) (...)

W-w, 9.12.2013 r.

.