

Sygn. akt IC 2107/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Toruń, 5 czerwca 2017r.

### **Sąd Okręgowy w Toruniu Wydział I Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Stępniewicz

Protokolant: stażystka Justyna Kołodziejska

po rozpoznaniu na rozprawie 29 maja 2017r.

sprawy z powództwa S. K.

przeciwko J. R.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego J. R. na rzecz powoda S. K. kwotę 200.000,00 (dwieście tysięcy) zł ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 28 grudnia 2016r. – z uwzględnieniem zmiennej stopy procentowej odsetek ustawowych do dnia zapłaty,
2. oddala powództwo w pozostałej części,
3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10.239,00 (dziesięć tysięcy dwieście trzydzieści dziewięć) zł tytułem zwrotu części kosztów procesu,

IC 2107/16

## UZASADNIENIE

Powód S. K. pozwem z 24 października 2016r., skierowanym przeciwko pozwanemu J. R. wniósł

o zasądzenie kwoty 202.761,64 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty:

- 200.000,00 zł od 9 sierpnia 2016r.,

- 2.761,64 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty

oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu powództwa strona powodowa podniosła, że 10 listopada 2009r. w G. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w B., dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą nr (...) działki o nr (...) o powierzchni 1.33 ha. Powód wręczył pozwanemu zadatek w kwocie 200.000,00 zł, a pozwany pokwitował odbiór pieniędzy. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego po nabyciu przez pozwanego prawa własności nieruchomości. Pozwany został wpisany 5 marca 2010r. jako współwłaściciel 2/3 części do księgi wieczystej nieruchomości, którą miał sprzedać powodowi.

W odpowiedzi na pozew pozwany J. R. wniósł

o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwany przyznał, iż strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości. Pozwany podniósł, iż roszczenie nie stało się wymagalne, gdyż pozwany nie stał się wyłącznym właścicielem nieruchomości, a powód wiedział w chwili zawarcia umowy, że pozwany jest współwłaścicielem jedynie w 2/3 części. Pozwany podniósł, że pełnomocnik powoda i sam powód pomogli pozwanemu przed zawarciem umowy przedwstępnej

w doprowadzeniu do wydania 3 marca 2009r. przez Sąd Rejonowy

w G. postanowienia o stwierdzeniu nabycia nieruchomości.

W momencie zawierania umowy przedwstępnej powód zobowiązał się także, że pomoże pozwanemu w uzyskaniu pełnej własności nieruchomości. Pozwany zaprzeczył temu, że otrzymał przedsądowe wezwanie do zapłaty dołączone do pozwu. Pozwany wskazał ponadto, że zawarta między stronami umowa pozostaje w związku z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą pod firmą: Zakład Produkcyjno Handlowo Usługowy (...).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Strony zawarły 10 listopada 2009r. w G. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w B. tom II karta 83, działki o nr (...) o powierzchni 1.33 ha. Powód wręczył pozwanemu zadatek w kwocie 200.000,00 zł, a pozwany pokwitował odbiór pieniędzy. Strony zobowiązały się do zawarcia stanowczej umowy w formie aktu notarialnego – po nabyciu przez pozwanego prawa własności. Jednocześnie strony w § 2 umowy wskazały, że przedmiotem umowy jest nieruchomość, która stanowi wyłączną własność sprzedawcy.

W § 7 umowy strony ustaliły, że w razie gdyby po zawarciu umowy przedwstępnej powstało lub ujawniło się istnienie jakiegokolwiek obciążenia zbywcy prawa, sprzedawca zobowiązuje się je niezwłocznie uregulować.

( okoliczności bezsporne, patrz; umowa k. 9-10)

Pismem z 1 sierpnia 2016r. pełnomocnik powoda wezwał pozwanego do zwrotu kwoty 202.761,64 zł.

( dowód: pismo k. 7)

Pozwany nie otrzymał od powoda pisma tej treści. J. R. otrzymał przed rozprawą 23 stycznia 2017r. od powoda pismo z 1 sierpnia 2016r. wzywające go do zapłaty łącznej kwoty 469.000,00 zł, w tym kwoty 200 tys. zł z 10 listopada 2009r.

( dowód: pismo okazane Sądowi na rozprawie 23.01.2017r. – protokół elektroniczny 00:13:14)

Pozwany J. R. został wpisany do księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu jako współwłaściciel w 2/3 części - w oparciu o postanowienie wydane przez tenże Sąd 3 marca 2009r. w sprawie I Ns 392/08. W oparciu o to samo postanowienie została wpisana do księgi wieczystej G. R. jako współwłaściciel w 1/3 części. Wniosek o wpis został złożony w Sądzie 4 marca 2010r.

14 stycznia 2015r. wpłynął do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grudziądzu wniosek o wpisanie w dziale IV księgi wieczystej hipoteki przymusowej na rzecz (...) na kwotę 116.098, 34 zł z tytułu zaległych składek za okres od maja 2009r. do kwietnia 2014r.- wpis został dokonany 27 stycznia 2015r. i figuruje w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości do chwili obecnej.

( okoliczności bezsporne, patrz odpis KW k. 60-61)

Umowa przenosząca własność miała być zawarta, jak pozwany będzie wyłącznym właścicielem nieruchomości. Pełnomocnikiem pozwanego przy załatwianiu spraw spadkowych był aktualny pełnomocnik powoda w niniejszej sprawie.

( dowód: protokół elektroniczny z 29 maja 2017r. : zeznania świadka D. S. 00:09:41, zeznania powoda 00:22:05, zeznania pozwanego 00:39:50 )

Powód zapewniał pozwanego, że sprawy spadkowe doprowadzi do końca, a potem pozwany przepisze mu przedmiotową działkę.

( dowód: zeznania pozwanego protokół elektroniczny z 29 maja 2017r. 00:39:50 )

W momencie zawierania umowy pozwany był współwłaścicielem w 2/3 części, a G. R. w 1/3 części. Gdy w 2016r. w księdze wieczystej zaczęły się pojawiać wpisy z (...) na kwotę ponad 100 tys. zł powód chciał aby pozwany przeniósł na syna powoda własność nieobciążonych nieruchomości, przy czym dług pozwanego wobec powoda miał „zniknąć”. Pozwany zgodził się przenieść własność nieruchomości ale na powoda, a nie na jego syna.

( okoliczności bezsporne, patrz też protokół elektroniczny z 29 maja 2017r. zeznania powoda 00:22:05)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Sąd ustalił stan faktyczny w sprawie w oparciu o: zeznania stron i świadka oraz dokumenty. Stan faktyczny ustalony w sprawie był między stronami w zasadzie bezsporny.

Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanego, że żądanie dochodzone pozwem pozostaje w związku z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą, albowiem twierdzenia są gołosłowne i nie zostały w żadnym stopniu udowodnione. Poza tym okoliczność czy zgłoszone przez powoda roszczenie pozostaje w związku z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą w świetle pozostałych okoliczności podnoszonych przez pozwanego w odpowiedzi na pozew, nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd nie dał wiary twierdzeniom powoda, że doręczył przed rozprawą pozwanemu wezwanie do zapłaty kwoty 202.761,64 zł, które dołączył do pozwu. Pozwany zaprzeczył, aby pismo tej treści otrzymał, okazał na rozprawie 23 stycznia 2017r. pismo z 1 sierpnia 2016r., ale innej treści niż te, które załączył do akt powód. Wprawdzie z pisma jakie okazał pozwany wynika, że powód zażądał od niego zwrotu kwoty 200tys. zł, ale nie wiadomo kiedy pismo to faktycznie do pozwanego dotarło. W tej sytuacji zdaniem Sądu należało przyjąć, że dzień doręczenia odpisu pozwu był dniem, w którym z całą pewnością wezwanie do zapłaty kwoty 200tys. zł do pozwanego dotarło. W ocenie Sądu dzień doręczenia odpisu pozwu jest też dniem, w którym powód odstąpił od zawartej umowy przedwstępnej. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu orzeczenia z 11 września 1997r. III CZP 39/97 (OSNC 1997/12/191) wskazał, że judykatura i piśmiennictwo przypisują sens określonych oświadczeń woli ( lub oświadczeń do nich zbliżonych) pismom procesowym, choć takie ich znaczenie nie wynika z reguł językowych, ale da się wywieść z ich celu. Jest tak wtedy, gdy przesłanką osiągnięcia celu do, którego zmierza pismo - jest złożenie oznaczonego oświadczenia, które dotychczas nie zostało dokonane. Sąd Najwyższy wskazuje, że zakładając racjonalne postępowanie autora pisma, przyjmuje się, że w tej sytuacji złożył on także oświadczenie niezbędne do osiągnięcia celu pisma. Podobnie wypowiedziała się też Główna Komisja Arbitrażowa ( orzeczenie

z 10.11.1987r. DO-8835/87 OSPIKA 1990, z. 4, poz. 241)- przyjęła, że kupujący może oświadczyć wolę odstąpienia od umowy sprzedaży- także przez wystąpienie przeciw sprzedawcy z wnioskiem o zwrot ceny sprzedanej rzeczy. Także w sytuacji udzielenia pełnomocnictwa procesowego do wytoczenia powództwa o coś, czego przesłanką jest złożenie oznaczonego oświadczenia woli, w udzieleniu takiego pełnomocnictwa może być zawarte także umocowanie pełnomocnika do złożenia takiego oświadczenia. Wobec treści art. 61 kc, do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez powoda doszło z chwilą doręczenia odpisu pozwu pozwanemu, a więc z dniem 27 grudnia 2016r.

Autentyczność pozostałych dokumentów przedstawionych przez strony nie była kwestionowana, okoliczności z nich wynikające były pomiędzy stronami bezsporne, dlatego nie było potrzeby przeprowadzenia z nich dowodu przez Sąd ( art. 230 kpc).

Sąd pominął dowód z zeznań świadka R. K., albowiem okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione. ( art. 217§3 kpc).

Przepis art. 394 § 1 kc stanowi, iż w braku odmiennego zastrzeżenia umownego lub zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Sąd uznał, że zarówno pozwany jak i powód przyczynili się do tego, że do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości nie doszło. Bezsporne było to, że w chwili zawierania umowy przedwstępnej pozwany był jedynie współwłaścicielem nieruchomości, której dotyczyła umowa. Drugim współwłaścicielem była nieżyjąca już wtedy babcia pozwanego G. R.. Sprawy spadkowe wymagały uregulowania, w czym miał pomóc jak wynika z twierdzeń stron i zeznań świadka pełnomocnik powoda R. K.. Takiej pomocy skutecznie pozwanemu jednak nie udzielił, do dziś w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości wpisana jest G. R.. Sąd dał wiarę twierdzeniom pozwanego, że powód przez lata zapewniał go, że sprawy spadkowe zostaną załatwione z jego pomocą do końca, a potem dojdzie do „przepisania własności”. Tylko przy takich wspólnych ustaleniach stron, logicznie można wytłumaczyć to, dlaczego dopiero po prawie 7 latach od zawarcia umowy przedwstępnej powód zdecydował się na wniesienie pozwu. Jednocześnie pomimo upływu czasu pozwany sam, mając świadomość ciążyących na nim zobowiązań wynikających z pisemnej umowy przedwstępnej, nie podjął starań, żeby sprawy spadkowe po zmarłej babci uregulować. W międzyczasie w 2014r. w księdze wieczystej pojawiły się obciążenia na rzecz (...)których pozwany pomimo zobowiązania wynikającego z paragrafu 7 umowy przedwstępnej do dziś nie uregulował. Zapewne pojawienie się obciążeń spowodowało, że powód przestał być zainteresowany dalszym świadomym czekaniem na uregulowanie spraw spadkowych po babci pozwanego i zawarciem umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Wobec ustalenia przez Sąd, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy obu stron, i odstąpienia od umowy przez powoda, na pozwanym ciążył obowiązek zwrotu otrzymanych od powoda pieniędzy ( art. 494§ 1 kc). W pkt 1 wyroku Sąd zasądził więc od pozwanego kwotę 200 tys. zł jako podlegającą zwrotowi na rzecz powoda.

O odsetkach Sąd orzekł w myśl art. 481 kc., zasądzając je od 28 grudnia 2016r., tj. od dnia następnego od otrzymania przez pozwanego odpisu pozwu. W pozostałym zakresie ( co do odsetek) Sąd powództwo oddalił, albowiem nie ma dowodu na to, kiedy pozwany otrzymał wezwanie do zapłaty.

Ponieważ do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy obu stron Sąd uznał, że zaszyły szczególne okoliczności, które uzasadniały jedynie częściowy zwrot powodowi poniesionych przez niego kosztów procesu w kwocie 10239 zł, która odpowiadała wysokości poniesionych przez powoda w toku procesu opłat sądowych ( art. 102 kpc).