

Sygn. akt: I C 118/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział Cywilny - w składzie:

Przewodniczący:	SSO Maria Tokarz
Sędziowie:	
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Sułkowska

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2013 r. przez Sąd Okręgowy w Nowym Sączu na rozprawie sprawy z powództwa K. O.

przeciwko M. R., J. W., P. O. (1)

o zapłatę

I. Zasądza solidarnie od pozwanych J. W., M. R. (1) i P. O. (1) na rzecz powoda K. O. kwotę 560900zł (pięćset sześćdziesiąt tysięcy dziewięćset złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 31.10.2010r. do dnia zapłaty.

II. Zasądza solidarnie od pozwanych J. W., M. R. (1) i P. O. (1) na rzecz powoda K. O. kwotę 35200zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania.

III. Nakazuje ściągnąć solidarnie od pozwanych J. W., M. R. (1) i P. O. (1) na rzecz Skarbu Państwa kwotę 45zł z tytułu brakującej opłaty od pozwu.

Sygn. akt I C 118/12

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 27.02.2013 r.

Pozwem inicjującym niniejsze postępowanie Powód K. O. domagał się zasądzenia od każdego z pozwanych tj. J. W., M. R. (1) i P. O. (1) kwoty po 186.966,66 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31.10.2010 roku oraz zasądzenia kosztów postępowania od pozwanych (2-7).

Uzasadniając swoje żądanie powód podniósł, że pozwani prowadzą wspólną działalność w zakresie obrotu nieruchomościami, zwłaszcza stanowiącymi mienie żydowskie. W dniu 24.09.2002 roku powód podpisał z pozwanym P. O. (1) przedwstępny umowę sprzedaży masy spadkowej po L. S., w skład której miała wchodzić nieruchomość położona w D. tj. zabudowana działka nr (...) objęta lwh nr(...) We wszystkich postępowaniach sądowych zmierzających do ujawnienia osoby powoda w księgach wieczystych miał go reprezentować pozwany P. O.. Ujawnienie prawa własności powoda w KW miało nastąpić staraniem wszystkich pozwanych. Powód podniósł, że zapłacił zaliczki w łącznej kwocie 30.000 dolarów. W dniu 5.05.2003 roku doszło do notarialnej umowy sprzedaży masy spadkowej po L. S. przy zawieraniu, której powoda reprezentował J. W.. Bezpośrednio przed podpisaniem aktu notarialnego powód zapłacił dodatkowo 30.000 dolarów. Mimo umówionego terminu 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy,

powód nie został ujawniony w KW jako właściciel nieruchomości położonej w D.. Był zapewniany, że jest to kwestia techniczna. Powód podkreślił, że czekał przez kilka lat na zakończenie sprawy. W 2008 roku strony podpisały ugodę, w której pozwani uznali swoje zobowiązanie do przeprowadzenia wszelkich postępowań prawnych zmierzających do ujawnienia na rzecz powoda prawa własności w/w nieruchomości. Wszystkie czynności miały zostać zakończone do 16.10.2009 roku. W razie upływu terminu pozwani zobowiązali się do zapłaty na rzecz powoda kwoty stanowiącej połowę równowartości tejże nieruchomości na dzień 17.10.2009 r. ustalonej przez wskazanego przez powoda biegłego. W związku z bezskutecznym upływem terminu wynikającego z ugody po przeprowadzeniu wyceny powód wezwał pozwanych do zapłaty. Pozwani przyznali swój dług na spotkaniu w październiku 2010 roku, poprosili jedynie o miesiąc czasu na zabezpieczenie płatności. Powód zaznaczył, że pozwani do dnia dzisiejszego nie podjęli z nim żadnego kontaktu. Zdaniem powoda w niniejszej sprawie zachodzi przypadek podzielnosci świadczenia w myśl art. 379 kc, a skoro jest trzech dłużników, każdy zobowiązany jest do zapłaty dochodzonej pozwem kwoty. Odsetki powód policzył od końca października 2010 roku.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia od powoda na ich rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych powiększonych o kwotę 51 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (k. 63-64).

Pozwani podali, że nie kwestionują treści przedłożonych przez powoda dokumentów, z wyjątkiem operatu szacunkowego. Pozwani zaznaczyli, że nigdy nie byli spadkobiercami po L. S.. Ugoda z dnia 16.10.2008 r. dookreśliła jedynie warunki zlecenia, którym było doprowadzenie do nabycia przez powoda masy spadkowej po L. S.. Pozwani podkreśliли, że mylnie w ugodzie-umowie opisano strony umowy, zważywszy, iż związanie stron stosunkiem obligacyjnym nigdy nie dotyczyło przeniesienia przez pozwanych na rzecz powoda należnej im własności, a jedynie pomoc w tym zakresie. Pozwani podnieśli, że wykonując swoje zobowiązanie podjęli szereg czynności celem doprowadzenia do nabycia masy spadkowej na rzecz powoda. Byli w Izraelu w celu odnalezienia spadkobierców, gdyż M. R. zmarła zaraz po podpisaniu aktu notarialnego. Zlecili także poszukiwanie spadkobierców B. H., stale zamieszkującej w Izraelu a posiadającej firmę o takim profilu działania. Mimo dołożenia wszelkich starań nie było możliwe doprowadzenie do wykonania przedmiotu umowy na skutek okoliczności niezawinionych przez pozwanych. Żądanie zapłaty kary umownej, która wynika z punktu 3 ugody jest niezasadne. Pozwani dodatkowo podnieśli, że kara umowna nie została w ugodzie wskazana kwotowo, a oni kwestionują wycenę przedłożoną przez powoda. Ponadto pozwani podnieśli, że powód zdawał sobie sprawę z ryzyka nabycia nieruchomości położonej w D. i nie poniósł żadnej szkody, gdyż kwoty zadatkowane tytułem zapłaty ceny nabycia masy spadkowej może dochodzić bezpośrednio od spadkobierców po L. S.. Pozwani dodali, że kara umowna jest wygórowana i powinna być miarkowana. Kara umowna jest surogatem odszkodowania i nie może prowadzić do nieuzasadnionego wzbogacenia wierzyciela.

Pismem z dnia 22.3.2010 r. (k. 70) powód podniósł, że źródłem zgłaszanych przez niego roszczeń jest art. 917 kc. Pozwani zobowiązali się do przeniesienia własności nieruchomości w D. w przeciwnym razie nigdy by nie zakupił masy spadkowej po L. S.. Pozwani zapewniali go, że dysponują wszelkimi dokumentami potwierdzającymi nabycie spadku po L. S., a wszystkie formalności potrważą około 6 miesięcy. Zdaniem powoda zawarta między stronami ugoda sanowi umowę zlecenia wzbogaconą o accidentalialia negotii w postaci zapewnienia go, że podjęte działania skutkować będą przeniesieniem własności przedmiotowej nieruchomości. Wykazywanie zatem samej staranności przez pozwanych w zakresie przyjętych zobowiązań jest niewystarczające. Zdaniem powoda pozwani nie dołożyli nawet należytej staranności, gdyż przez okres 9 lat nie podjęli żadnej czynności przybliżającej go do ujawnienia jego prawa w KW. Gdyby nie działania powoda pozwani do chwili obecnej nie skontaktowaliby się z nim i nie poinformowali o stanie sprawy. Powód zaznaczył, że pozwani nie przedłożyli mu żadnych dokumentów, z których wynikałoby, że S. G. i Z. C. S. istnieją, że są zstępnymi L. S. i że są jego wyłącznymi spadkobiercami. Powód podkreślił, że kwota dochodzonego roszczenia nie jest wygórowana, gdyż ugoda stanowiła wyraz woli obydwu stron. Sposób ustalenia wysokości świadczenia był przez pozwanych wręcz sugerowany. Nadto powód zaznaczył, że zapłacił pozwanym 60.000 dolarów, które na 2002-2003 rok stanowiło około 233.713,20 zł. Ponadto same odsetki od otrzymanych przez pozwanych kwot za czas dysponowania pieniędzmi powoda daje sumę zbliżoną do tej określonej w pozwie. Zdaniem powoda przez działania pozwanych został pozbawiony prawa czerpania zysków z przedmiotowej nieruchomości.

Według powoda ustalenia z punktu 3 ugody sprowadzały się do rozłożenia ekonomicznego ryzyka nie przeniesienia własności nieruchomości na niego po połowie.

W piśmie z dnia 23.03.2012 r (k. 80) pozwani podnieśli, że istotą ugody jest wzajemne czynienie sobie ustępstw, co nie miało miejsca w przypadku ugody z dnia 16.10.2008 r.

W piśmie z dnia 2.04.2012 roku (k. 82-83) powód podniósł, że ugodę zawarto na tle wykonania przez pozwanych zlecenia rezultatu, a celem ugody było zapewnienie wykonania przez pozwanych przyjętych na siebie zobowiązań. Ustępstwo powoda polegało na dalszym oczekiwaniu na realizację zapewnień pozwanych oraz rezygnacji za ugodzony czas z natychmiastowego dochodzenia swoich roszczeń. Pozwanym ugoda dawała natomiast czas do wywiązania się ze swych zobowiązań. Dla wzmocnienia wykonania ugody strony zawarły klauzulę gwarancyjną, niezależną od przyczyn niewykonania zobowiązania.

Pismem z dnia 8.06.2012 r (k. 153) powód zmodyfikował żądanie pozwu dochodząc zasądzenia kwoty 560.900 zł solidarnie od wszystkich pozwanych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31.10.2010 roku

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani J. W. i M. R. (1) prowadzili spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą (...), trudniącą się m.in. sprzedażą majątków pożydowskich w Polsce. Obsługę prawną zapewniał pozwany P. O. (1). Obecnie spółka ta jest w likwidacji.

(dowód: częściowo zeznania powoda K. O. k. 92 i protokół rozprawy z dnia 10.12.2012 r. k. 154 0:04:26, częściowo zeznania pozwanego P. O. (1) k. 92-94, wypis z KRS k. 141-146, częściowo zeznania pozwanego M. R. (1) protokół rozprawy z dnia 10.12.2012 r. k. 154 01:13:23)

Powód dobrze znał pozwanych J. W. i M. R. (1). Z pozwanym M. R. łączyły go relacje rodzinne. M. R. (1) poznał powoda z pozostałymi pozwanymi, którzy zaproponowali mu możliwości kupna kamienicy położonej w centrum D., stanowiącej majątek pożydowski. Powód chciał czerpać korzyści z wynajmu tej kamienicy. Powód obojętnie traktował nieruchomość i był zainteresowany jej zakupem. Udał się zatem do siedziby firmy pozwanych J. W. i M. R. (1), aby dokonać ustaleń związanych z kupnem. Strony spotkały się w 2002 roku w firmie pozwanych i ustaliły, że powód zapłaci za nabycie tej nieruchomości 60.000 dolarów, a pozwani zobowiązali się ustnie do przeprowadzenia postępowań w Polsce mających na celu ujawnienie powoda jako właściciela w/w nieruchomości. Powód wiedział, że stan prawny nieruchomości nie jest uregulowany dlatego była ona tańsza.

(dowód: częściowo zeznania powoda K. O. k. 92i protokół rozprawy z dnia 10.12.2012 r. k. 154 0:04:26, częściowo zeznania pozwanego P. O. (1) k. 92-94i protokół rozprawy z dnia 10.12.2012 r. k. 154 0:23:30, zeznania świadka J. P. k. 128-129, zeznania świadka B. U. k. 129, częściowo zeznania pozwanego M. R. (1) protokół rozprawy z dnia 10.12.2012 r. k. 154 01:13:23, częściowo zeznania pozwanego J. W. protokół rozprawy z dnia 27.02.2013 r. 0:01:56)

W celu sformalizowania umowy ustnej w dniu 24.09.2002 roku w K. powód oraz P. O. (1) reprezentujący M. R. zawarli umowę kupna sprzedaży masy spadkowej po L. S. s. A., na którą składała się nieruchomość położona w D. nr dz. (...) nr rej. gruntu(...) wpisana do lwh (...) Powód zobowiązał się zapłacić za masę spadkową 60.000 dolarów, w tym 12.000 USD zaliczki, 5.000 USD w dniu 24.09.2002 r i 7.000 USD do dnia 27.09.2002 r. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej wyznaczono na 30.01.2003 r. Umowę zawarto w zwykłej formie pisemnej.

(dowód: umowa przedwstępna kupna-sprzedaży k. 11)

W związku z chęcią zakupu masy spadkowej po L. S., w szczególności nieruchomości położonej w D. powód zapłacił do rąk pozwanego P. O. (1) kwotę 7.000 USD w dniu 27.09.2002r, kwotę 8.000 USD w dniu 12.06.2002 r. i kwotę 10.000 USD. Pozwany P. O. (1) otrzymał od powoda łącznie 25.000 dolarów. (dowód: pokwitowania k. 12-14, częściowo

zeznania powoda K. O. k. 92i protokół rozprawy z dnia 10.12.2012 r. k. 154 0:04:26, częściowo zeznania pozwanego P. O. (1) k. 92-94i protokół rozprawy z dnia 10.12.2012 r. k. 154 0:23:30)

Pozwani obiecywali, że w pół roku zostaną załatwione wszystkie formalności, związane z wpisaniem na rzecz powoda do KW wyżej opisanej nieruchomości. Współpracowali z M. R., która działała na terenie Izraela i Polski i zajmowała się pomocą przy uregulowaniu spraw spadkowych osób, które pozostawiły mienie w Polsce i wyjechały do Izraela. To ona posiadała pełnomocnictwa od spadkobierców L. S..

(dowód: częściowo zeznania powoda K. O. k. 92i protokół rozprawy z dnia 10.12.2012 r. k. 154 0:04:26, częściowo zeznania pozwanego P. O. (1) k. 92-94i protokół rozprawy z dnia 10.12.2012 r. k. 154 0:23:30, częściowo zeznania pozwanego M. R. (1) protokół rozprawy z dnia 10.12.2012 r. k. 154 01:13:23)

W dniu 5.05.2003 roku w kancelarii notarialnej w L. przed notariuszem A. O. doszło do podpisania przez M. R. reprezentującą S. G. i Z. C. S. vel S., dzieci L. S. vel S. oraz J. W. reprezentującego powoda, lecz nieposiadającego formalnego pełnomocnictwa, umowy sprzedaży udziałów w masie spadkowej po L. S. vel S. zmarłego w dniu 5.05.2001 r. za 30.000 dolarów, co stanowiło równowartość 119.700 zł. Powód zapłacił 30.000 dolarów pozwanym po otrzymaniu aktu notarialnego. Po sporządzeniu tego aktu notarialnego powód podpisał notarialne pełnomocnictwa dla J. W..

(dowód: wypis aktu notarialnego k. 15-19, częściowo zeznania powoda K. O. k. 92i protokół rozprawy z dnia 10.12.2012 r. k. 154 0:04:26, dokumentacji z Sadu Rejonowego w T. k. 125-126, odpis pełnomocnictwa z tłumaczeniem k. 147-152, częściowo zeznania pozwanego J. W. protokół rozprawy z dnia 27.02.2013 r. 0:01:56)

Powód reprezentowany przez pozwanego P. O. (1) złożył wniosek do Sądu Rejonowego w D. T. o stwierdzenie nabycia spadku po L. S. na swoją rzecz. Wniosek został ostatecznie odrzucony z uwagi na brak jurysdykcji sądu polskiego, gdyż pozwany P. O. (1) nie przedłożył dokumentów, o które wzywał sąd, w szczególności zaświadczenia z Urzędu Wojewódzkiego co do obywatelstwa spadkodawcy. Postanowienie to Sąd doręczył spadkobiercą po L. S., którzy go odebrali

(dowód: w aktach INs 329/03: wniosek k. 1-2, postanowienie z dnia 27.11.2003 r. k. 11, dowody doręczeń)

Ujawnienie powoda w KW jako właściciela w/w nieruchomości odciągało się jednak w czasie. Powód był zainteresowany nabyciem tej nieruchomości na własne nazwisko i wielokrotnie zwracał się do pozwanych na jakim etapie jest jego sprawa. Odbywał z nimi rozmowy telefoniczne i spotykał się osobiście. Pozwani twierdzili, że są problemy związane z tłumaczeniem dokumentów z języka hebrajskiego. Ponadto zmarła w 2005 roku M. R., która miała kontakt ze spadkobiercami L. S.. Pozwani zapewniali powoda, że wyjaśnią całą sytuację i sprawa zostanie sfinalizowana. Twierdzili, że postarają się odnaleźć spadkobierców po L. S. w Izraelu. Pozwany P. O. (1) w tym celu trzykrotnie wyjeżdżał do Izraela. Pozwanym w odnalezieniu spadkobierców miała pomóc B. H.. Ostatecznie jednak postępowanie spadkowe po L. S. nie zostało przeprowadzone. Kwotę 25.000 dolarów otrzymaną od powoda P. O. (1) przekazał M. R., która przekazała im za przeprowadzenie sprawy 5.000 dolarów.

(dowód: częściowo zeznania powoda K. O. k. 92i protokół rozprawy z dnia 10.12.2012 r. k. 154 0:04:26, częściowo zeznania pozwanego P. O. (1) k. 92-94i protokół rozprawy z dnia 10.12.2012 r. k. 154 0:23:30, dokumenty związane z spadkobraniami po L. S. k. 112-122, odpis pełnomocnictwa z tłumaczeniem k. 147-152, częściowo zeznania pozwanego M. R. (2) protokół rozprawy z dnia 10.12.2012 r. k. 154 01:13:23, częściowo zeznania pozwanego J. W. protokół rozprawy z dnia 27.02.2013 r. 0:01:56)

Powód zniecierpliwiony zwrócił się do pozwanych, aby ostatecznie rozwiązać sytuację. Pozwani M. R. i K. W. zdecydowali się na zawarcie ugody, gdyż obawiali się konsekwencji karnych. Pozwany P. O. (1) z uwagi na podjęcie przez powoda kroków w Radzie Adwokackiej zgodził również się na zawarcie ugody.

(dowód: częściowo zeznania pozwanego P. O. (1) k. 92-94i protokół rozprawy z dnia 10.12.2012 r. k. 154 0:23:30, częściowo zeznania pozwanego J. W. protokół rozprawy z dnia 27.02.2013 r. 0:01:56)

Ugodą z dnia 16.10.2008 roku pozwani J. W., M. R. (1), P. O. (1) uznali swoje zobowiązanie do przeprowadzenia wszelkich postępowań prawnych zmierzających do ujawnienia na rzecz powoda prawa własności nieruchomości znajdującej się w D. przy ul. (...) stanowiącej zabudowaną dz. nr (...) objętą wykazami hipotecznymi nr (...) prowadzonymi przez SR Wydz. KW w D., stanowią składnik masy spadkowej, której dotyczyła umowa sprzedaży masy spadkowej po L. S. zawartej w dniu 5.05.2003 r. Pozwani zobowiązali się do dokonania tych czynności na własny koszt i ujawnienia prawa własności na rzecz powoda najpóźniej do 16.10.2009 r. Pozwani zobowiązali się w razie nieujawnienia prawa własności w w/w terminie do zapłaty na rzecz powoda w dniu 17.10.2009 roku kwoty w wysokości połowy wartości nieruchomości, której dotyczyła umowa sprzedaży według wyceny wskazanego przez powoda biegłego na dzień 17.10.2009 r.

(dowód: ugoda k. 20-21)

Mimo upływu terminu pozwani nie wywiązali się postanowień ugody. Pozwani wyjechali do Izraela, gdzie spotkali się z B. H., która miała pomóc w spotkaniu ze spadkobiercami po L. S.. Pozwani dotarli do spadkobierców po L. S., ale nie chcieli oni rozmawiać z pozwanymi. Powód zlecił zatem (zgodnie z par.2 pkt.3 ugody) wybranemu przez siebie biegłemu oszacowanie wartości zabudowanej nieruchomości położonej w D. na dz. ewid (...) Rzeczoznawca majątkowy J. K. oszacowała wartość nieruchomości na kwotę 1.121.800 zł. na dzień 17.10.2009 r.

(dowód: operat szacunkowy k. 22-49, częściowo zeznania pozwanego M. R. (1) protokół rozprawy z dnia 10.12.2012 r. k. 154 01:13:23, częściowo zeznania pozwanego J. W. protokół rozprawy z dnia 27.02.2013 r. 0:01:56)

Powód spotkał się jeszcze z pozwanymi w 2010 roku celem oddania pieniędzy. Zaproponowano mu wówczas wybór innej nieruchomości. Powód nie był już jednak zainteresowany nieruchomością, chciał odzyskać wyłożone pieniądze.

(dowód: częściowo zeznania powoda K. O. k. 92i protokół rozprawy z dnia 10.12.2012 r. k. 154 0:04:26, częściowo zeznania pozwanego P. O. (1) k. 92-94 i protokół rozprawy z dnia 10.12.2012 r. k. 154 0:23:30)

W podobnej sytuacji do powoda pozostaje J. P. i B. U., którzy także zawarli z pozwanymi umowy, na podstawie których pozwani zobowiązali się do przeprowadzenia postępowań w Polsce mających na celu ujawnienie ich jako właścicieli nieruchomości, będących mieniem pożydowskim.

(dowód: zeznania świadka J. P. k. 128-129, zeznania świadka B. U. k. 129)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez powoda dokumentów, a to umowy przedwstępnej, wypisu aktu notarialnego, ugody, pokwitowań. Treść tych dokumentów nie była podważana przez stronę pozwaną, więc Sąd uznał je za autentyczne i wiarygodne.

Zeznania powoda K. O. Sąd ocenił jako wiarygodne częściowo. Sąd za sprzeczne z prawdą uznał zeznania powoda, iż od początku nie wiedział, iż kamienica nie należy do pozwanych. W ocenie Sądu biorąc pod uwagę materiał zgromadzony w przedmiotowej sprawie, powód doskonale wiedział, że kamienica na, której mu zależało jest mieniem pożydowskim i nie należy do pozwanych, już bowiem w pierwszej umowie przedwstępnej z września 2002 roku była mowa o nabyciu udziału w masie spadkowej po L. S.. Ponadto powód musiał być dobrze zorientowany w stanie własnościowym nieruchomości, gdyż przyprowadził do pozwanych kolejnych chętnych zainteresowanych mieniem pożydowskim, którym wcześniej wszystko wytłumaczył. Zresztą świadek J. P. w swoich zeznaniach, które Sąd uznał za wiarygodne podał, że pozwani zobowiązali się do przeprowadzenia wszelkich procedur umożliwiających wpisanie powoda jako właściciela. Podobnie zeznawał świadek B.

U., którego zeznania Sąd także uznał za wiarygodne.

Także częściową wiarygodnością Sąd obdarzył zeznania pozwanego P. O. (1), w zakresie w którym twierdził, że zobowiązał się jedynie do sprzedaży masy spadkowej po L. S., a nie nabycia przez powoda nieruchomości. Zeznania pozwanego w tej materii są sprzeczne z zapisami na pokwitowaniach, które dotyczą według zapisków zakupu nieruchomości położonej w D.. Pozwany jest prawnikiem rozróżniającym pojęcie sprzedaży nieruchomości od sprzedaży udziału w masie spadkowej, więc o żadnym przejęczeniu nie może być mowy. Sąd za niewiarygodne uznał zeznania pozwanego, iż posiadał wszystkie potrzebne do sfinalizowania transakcji z powodem dokumenty, gdyby tak faktycznie było, sprawa spadkowa przed Sądem Rejonowym w D. T. zakończyłaby się stwierdzeniem nabycia spadku. Ponadto, gdyby pozwany faktycznie posiadał dokumenty spadkobierców L. S., notariusz opisałby je przy okazji sporządzania aktu notarialnego. Pozwany w ocenie Sądu bardzo pokrętnie wyjaśniał także kwestię pobranych od powoda pieniędzy i ich przekazanie M. R.. Sąd za niewiarygodne uznał zeznania pozwanego na okoliczność poczynionych przez niego kroków zmierzających do wywiązania się ze swojego zobowiązania wobec powoda. Pozwany niejasno tłumaczył kwestie związane z postępowaniem spadkowym, brakiem pewnych dokumentów, dołożeniem należytej staranności w kwestii odszukania spadkobierców i zakończenia sprawy. Sąd za niewiarygodne uznał także zeznania pozwanego, iż powód nie potwierdził pełnomocnictwa udzielonego P. W. do aktu z dnia 5.05.2003 roku i to było przyczyną niedoprowadzenia sprawy powoda do końca. Skoro pozwany zobowiązał się do ujawnienia powoda w KW nieruchomości opisanej w pozwie, to samo potwierdzenie aktu notarialnego z dnia 5.05.2003 roku nie wystarczało, bez przeprowadzenia postępowania spadkowego.

Zeznania pozwanych M. R. (1) i J. W. uznał za częściowo wiarygodne. Pozwany M. R. (1) sam przyznał, że leczy się psychiatrycznie i zażywa silne leki, więc części faktów nie pamiętał. Pozwany w swoich zeznaniach ważnych dla przedmiotowej sprawy okoliczności nie potrafił wyjaśnić. Miał tylko szczątkową wiedzę. Pozwany J. W. kwestionował natomiast w swoich zeznaniach własną odpowiedzialność względem powoda, twierdząc zdaniem Sądu niewiarygodnie, że jego rola ograniczała się do skojarzenia powoda ze spadkobiercami po L. S.. Pozwany znał treść ugody i ją podpisał. W ocenie Sądu pozwany bardzo niespójnie wyjaśniał kwestię dołożenia wielu starań do finalizacji transakcji z powodem, poprzez odnalezienie w Izraelu spadkobierców L. S., twierdząc, że przeszkodą w finalizacji transakcji ze spadkobiercami miał być brak pełnomocnictwa od powoda, któremu bardzo zależało na nabyciu nieruchomości. Wątpliwym jest, że bez tak podstawowego dokumentu pozwany kilkakrotnie ponosił duże koszty wyjazdów do Izraela.

Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanych o przesłuchanie świadka B. H.. Świadek miał być wysłuchany na okoliczność działań podejmowanych przez pozwanych w celu odnalezienia spadkobierców po L. S. w Izraelu. Te okoliczności nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Jak wynika z akt sprawy Sądu Rejonowego w D. T. adresy tych spadkobierców znane były pozwanym od samego początku. Sąd oddalił także wniosek dowodowy strony pozwanej o przesłuchanie S. G. i Z. C. S.. Okoliczności wskazane przez pozwanych, na które mieliby być słuchani ci świadkowie, nie mają znaczenia do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Nadto z uwagi na miejsce zamieszkania tych świadków dowód z ich przesłuchania niewątpliwie odsunąłby w czasie procedowania.

Sąd pominął także z uwagi na zbędność dla ustaleń przedmiotowej sprawy, zawnioskowany przez powoda dowód z wydruku internetowego dotyczącego poszukiwania listem gończym notariusza.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie na zasadzie art. 917 kc, zgodnie z którym przez ugodę strony czynią sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego w tym celu, aby uchylić niepewność co do roszczeń wynikających z tego stosunku lub zapewnić ich wykonanie albo by uchylić spór istniejący lub mogący powstać.

Uгода jest umową, która umożliwia likwidowanie konfliktów na drodze kompromisu, bez konieczności odwoływania się i angażowania osób trzecich (sąd, arbitraż), bez konieczności prowadzenia, zwykle zmuszonego, kosztownego oraz sformalizowanego postępowania, również dowodowego.

Przedmiotem ugody może być jakikolwiek stosunek prawny, bez względu na źródło powstania tego stosunku (A. Szpunar, glosa do wyroku SN z 10 listopada 1999 r., I KKN 205/98, Rejent 2000, nr 9, s. 105).

Strony zawarły ugodę w dniu 16.10.2008 r., której celem „było zniesienie sporu, jaki powstał na tle umowy sprzedaży masy spadkowej po L. S. zawartej w dniu 5.05.2003 r””. Biorąc pod uwagę materiał zgromadzony w przedmiotowej sprawie w ocenie Sądu nie budzi wątpliwości, że strony łączył stosunek obligacyjny już od wiosny 2002 r. Od tego momentu strony ustnie zawarły umowę mocą, której pozwani zobowiązali się do podjęcia wszelkich kroków mających na celu ujawnienie powoda jako właściciela w KW nieruchomości położonej w D. zabudowanej dz. (...). Powód za powyższe zobowiązał się zapłacić pozwanym ustaloną kwotę, którą przekazywał w ratach. Umowa, którą zawarły strony nie była umową kupna-sprzedaży. W ocenie Sądu była to umowa zlecenia, mocą której pozwani zobowiązali się do dokonania określonych czynności dla powoda. Ponadto w ugodzie z dnia 16.10.2008 roku pozwani uznali swoje zobowiązanie do przeprowadzenia wszelkich postępowań prawnych zmierzających do ujawnienia na rzecz powoda prawa własności nieruchomości znajdującej się w D. przy ul. (...) stanowiącą zabudowaną działkę nr (...) objętej lwh 408 i 409 składającą składnik masy spadkowej po L. S..

Zawarta ugoda była ważna i zawierając ją strony poczyniły wzajemne ustalenia i ustępstwa. Oczywistym jest, że istotą ugody jest czynienie sobie wzajemnie ustępstw w zakresie oczekiwanych rezultatów stosunku prawnego, które należy zaliczyć do przedmiotowo istotnych elementów ugody (wyrok SN z 24 lipca 2002 r., I KKN 915/00, LEX nr 56895). Rozmiar i rodzaje ustępstw pozostają jedynie w gestii zainteresowanych podmiotów stosunku. Mogą one być bardzo różne i obiektywnie rzecz biorąc nie muszą one być też jednakowo ważne. Wzajemne ustępstwa czynione sobie przez strony ugody nie muszą być ponadto *expressis verbis* wymienione w treści ugody. O kwalifikacji ustępstw przesądza ich porównanie do rozumienia przez każdą z nich treści stosunku prawnego i przekonanie o rodzaju oraz wielkości roszczeń z niego wynikających (wyrok SN z 7 lutego 2006 r., IV CK 393/05, LEX nr 180811). Ustępstwa te mogą polegać na zrzeczeniu się zarzutów, na uznaniu praw drugiej strony, na zaciągnięciu nowego zobowiązania, na zmodyfikowaniu wysokości czy nawet rodzaju świadczeń, do jakich zobowiązane są strony, na rozszerzeniu istniejących czy ustanowieniu nowych zabezpieczeń, na zmianie parametrów, którymi winien kierować się dłużnik w wykonaniu zobowiązania w zakresie terminu, miejsca czy jakości przedmiotu świadczenia (wyrok SN z 16 lutego 2005 r., IV CK 502/04, LEX nr 177277; wyrok SN z 22 września 2005 r., IV CK 94/05, LEX nr 187118). Ograniczenia w zakresie ugodowego załatwiania konfliktu interesów stron umowy są krępowane jedynie przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Podkreślić trzeba, iż dla skuteczności zawarcia umowy ugody istnieje potrzeba uczynienia ustępstw sobie nawzajem przez obie strony ugody. Uczynienie ustępstwa przez jedną ze stron nie ma cech ugody (L. Stecki (w:) J. Winiarz, Komentarz, t. II, 1989, s. 852).

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy podkreślenia wymaga, że nie zasługiwały na aprobatę zarzuty pozwanych, iż powód na mocy tej ugody niczym pozwanym nie ustępował. W związku z faktem, że od 2002 roku do 2008 roku upłynęło kilka lat strony chciały ostatecznie uregulować swoje sprawy. Ustępstwo powoda polegało m.in. na nie wytaczaniu sprawy sądowej i dochodzenia swoich roszczeń przez okres roku. Ten czas powód dał pozwanym na ujawnienie na jego rzecz prawa własności opisanej nieruchomości, do czego ostatecznie nie doszło.

W treści ugody strony zawarły postanowienie dotyczące zagwarantowania powodowi rekompensaty, w razie gdyby w określonym terminie pozwani nie doprowadzili do ujawnienia na jego rzecz prawa własności rzeczonyj nieruchomości. Postanowienie zawarte w ugodzie &2 pkt 3 zdaniem Sądu jest zastrzeżeniem gwarancyjnym, a nie karą umowną, gdyż strony nie uzależniły jej wypłaty od zawinionego lub niezawinionego zachowania pozwanych. Jeżeli strony zastrzegą w umowie, że dłużnik zobowiązany jest do zapłaty określonej kwoty pieniężnej w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niezależnie od przyczyny, również więc wtedy, gdy dłużnik nie ponosił będzie za ten stan rzeczy odpowiedzialności – takie postanowienie nie będzie karą umowną, lecz zastrzeżeniem o charakterze gwarancyjnym (gwarancją za wynik), klauzulą gwarancyjną, a nie klauzulą kary umownej (zob. A. Ohanowicz, *Zobowiązania...*, s. 150; M. Piekarski (w:) *Kodeks...*, s. 1185; K. Zagrobelny (w:) *Kodeks...*, s. 867; T. Wiśniewski (w:) *Komentarz...*, s. 544; A. Rembieliński (w:) *Kodeks...*, s. 479).

W związku z powyższym powoływanie się przez pozwanych na należyłą staranność zgodnie z art. 471 k.c. jest bezprzedmiotowe podobnie jak wskazywanie na nadmierne wygórowanie kwoty klauzuli gwarancyjnej i możliwość jej miarkowania. Na marginesie na podstawie ustaleń przedmiotowej sprawy pozwani nie dołożyli należytej staranności do wykonania zobowiązań przyjętych na siebie. W szczególności pozwany P. O. (1), który zajmował się obsługą prawną związaną z umową zawartą między stronami, nie dołożył wszelkich starań, aby powód został wpisany do KW jako właściciel nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem. Pozwany kilka razy w roku kontaktował się z M. R., która kontaktowała się ze spadkobiercami po L. S.. Pozwani dotarli do spadkobierców, lecz ostatecznie nic z nimi nie ustalili. Mimo to do finalizacji umowy nie doszło. Ponadto nie przedstawił żądanego przez SR w D. T. zaświadczenia dotyczące obywatelstwa L. S., przez co postępowanie spadkowe nie zostało zakończone. Pozwany P. O. (1) składając zeznania był tak dalece nie zorientowany w czynnościach jakie zostały podjęte w sprawie spadkowej po L. S. oraz jakie należało podjąć, że trudno przyjąć aby w ogóle kiedykolwiek zamierzał wywiązać się ze zobowiązania względem powoda. O ugodzie wyrażał się pogardliwie, że” jest tyle warta ile papier na którym ją sporządzono”

Sąd nie przychylił się do argumentacji pozwanych dotyczących wygórowanej wyceny nieruchomości znajdującej się w D. przy ul. (...) stanowiącej zabudowaną działkę nr (...) wyczonej przez rzeczoznawcę majątkowego J. K.. Pozwani w ugodzie, którą zawarli dobrowolnie zgodzili się na wybór rzeczoznawcy majątkowego przez powoda. Kwestionowanie wycień wartości tej nieruchomości jest zatem bezpodstawne.

Wobec powyższego na podstawie postanowień ugody z dnia 16.10.2008 r. oraz wycień rzeczoznawcy majątkowego Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 560.900 zł, stanowiącą połowę wartości nieruchomości na dzień 17.10.2009 r. Zgodnie z art. 745 k.c. jeżeli kilka osób dało lub przyjęło zlecenie wspólnie ich odpowiedzialność względem drugiej strony jest solidarna.

Ustawowe odsetki od zasądzonej kwoty Sąd zasądził zgodnie z żądaniem powoda tj. od dnia 31.10.2010 roku. Pozwani pozostawali w zwłoce z zapłatą na rzecz powoda od 17.10.2009 roku, co wynika z ugody. Jeszcze jednak w 2010 roku spotykali się celem spłaty.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 98 kpc. Zasądzając od pozwanych solidarnie na rzecz powoda uiszczoną przez niego opłatę od pozwu (28.000 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego (7.200 zł) na zasadzie na podstawie paragrafu 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez SP kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielanej z urzędu, w wysokości łącznej 35.200 zł. Sąd nakazał ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz SP kwotę 45 zł tytułem brakującej części opłaty od pozwu.