

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący	SSO Alicja Wiśniewska
Protokolant	St. sekretarz sądowy Edyta Rzodkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2018 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa N. T. (1)

przeciwko R. S. (1), H. S.

o zapłatę

I. Zasądza solidarnie od pozwanych R. S. (1) i H. S. na rzecz powódki N. T. (2) kwotę 100 000,00 zł (sto tysięcy złotych 00/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 19.08.2016r. do dnia zapłaty;

II. Zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 5 417,00 zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. N. pobrać solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Suwałkach kwotę 5 000,00 zł (pięć tysięcy złotych 00/100) tytułem opłaty sądowej od pozwu, od której powódka była zwolniona.

SSO Alicja Wiśniewska

Sygn. akt I C 700/18

UZASADNIENIE

Powódka N. T. (1) w pozwie wniesionym przeciwko R. S. (1) i H. S. domagała się zapłaty kwoty 100 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 19 sierpnia 2016r. do dnia zapłaty. Domagała się również zasądzenia od pozwanych solidarnie na swoją rzecz kosztów procesu.

Argumentowała, iż w dniu 27 czerwca 2008 roku została zawarta pomiędzy stronami warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości rolnych położonych w gminie S., miejscowości K., oznaczonych jako działki o nr (...), o łącznej powierzchni 19.20 ha, za łączną kwotę 2 590 000 zł. Na poczet umówionej ceny nabycia za nieruchomość oznaczoną nr geodezyjnym 26 (1 900 000 zł) powódka N. T. (1) uiściła pozwany małżonkom S. – tytułem zaliczki – kwotę 100 000 zł, co zostało potwierdzone w §5 pkt a) warunkowej umowy sprzedaży. Do zawarcia finalnej umowy przeniesienia własności nieruchomości w terminie przewidzianym w umowie, nie doszło. Natomiast w dniu 23 listopada 2015r. pozwani, działając bez zgody i wiedzy powódki, dokonali sprzedaży w/w nieruchomości o nr 24, 25 i 26 na rzecz

Zakładu Produkcji (...) sp. j. W zaistniałym stanie faktycznym, otrzymana uprzednio przez pozwanych od powódki zaliczka w kwocie 100 000 zł stanowi bezpodstawne wzbogacenie po jej stronie.

Nadto powódka wskazała, iż niemożność zawarcia końcowej umowy sprzedaży w określonym umową warunkową terminie była wynikiem zaistniałych, niezależnych przeszkód w pozyskaniu przez nabywczynię kredytu bankowego. Pismem z dnia 14 maja 2015 roku pełnomocnik powódki M. T. zwrócił się do pozwanych o zawarcie finalnej umowy sprzedaży w odniesieniu do działek o nr (...), o pow. 5,27 ha, z zaliczeniem na poczet ceny kwoty 100 000 zł uiszczonej zaliczki. Powyższa propozycja nie została przyjęta. Natomiast w okresie późniejszym pozwani sprzedali wszystkie nieruchomości objęte warunkową umową sprzedaży na rzecz spółki jawnej (...), bez jednoczesnego zwrotu zaliczki uiszczonej przez powódkę.

Pozwani R. S. (1) i H. S. w odpowiedzi na pozew wnieśli o jego oddalenie i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwani argumentowali, iż swoim oświadczeniem z dnia 12 marca 2012r. doręczonym powódce w dniu 13 marca 2012r. odstąpili od umowy z dnia 27 czerwca 2008r. Formalnym powodem odstąpienia od umowy było nieprzystąpienie przez powódkę do umowy przeniesienia własności w wyznaczonym wcześniej terminie, zgodnie z art.491§1 k.c. Ponadto powodem odstąpienia poza upływem wyznaczonego terminu była przede wszystkim zwłoka powódki w przystąpieniu do umowy przeniesienia własności, która trwała prawie cztery lata. Odstąpienie przez pozwanych od umowy uniemożliwia dochodzenie roszczeń na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, bowiem służą temu inne środki prawne i inna będzie ich podstawa prawna.

Ponadto pozwani podnieśli, iż uwzględnienie roszczenia w niniejszej sprawie będzie w istocie czynieniem przez powódkę takiego użytku ze swego prawa, który jest sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego. Zgodnie z art. 5 kodeksu cywilnego, takie działanie nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Do naruszonych zasad należą: zasady dotyczące uczciwości w obrocie, dobrych obyczajów, zakaz manipulacji, zakaz wykorzystywania prawa w sposób nieczyny i mający zapewnić nienależne korzyści oraz zakaz złośliwego i nieuzasadnionego uniemożliwiania drugiej stronie korzystania z jej praw podmiotowych.

Wykorzystując przymusowe położenie pozwanych (zawarli już umowę, a więc nie mogli sprzedać nieruchomości innemu podmiotowi), a także trudny miejscowy rynek, gdzie znalezienie kupca na nieruchomość nie należy do łatwych, N. T. (1) i M. T. niejako wymusili na pozwanych, aby ci częściowo ponieśli ryzyko gospodarcze, które winni ponieść powódka i jej pełnomocnik. Okoliczność, że konieczne było „poczekanie” z zawarciem umowy przeniesienia własności nieruchomości do czasu wyrażenia rezygnacji z prawa pierwokupu przez Agencję, została w istocie wykorzystana do odwleczenia spełnienia przez powódkę świadczenia. Odwleczenie to miało na celu przeniesienie na pozwanych ryzyka gospodarczego związanego z zakupem nieruchomości, zmuszenie ich do poniesienia kosztów związanych z przebadaniem nieruchomości pod kątem złóż kruszyw, a także zdobycia koncesji zarówno na poszukiwanie jak i wydobywanie złóż. Oczywistym jest, że te wszystkie czynności powinien był wykonać kupujący już po sprzedaży nieruchomości i przeniesieniu jej własności. Tymczasem powódka i jej pełnomocnik wstrzymywali się z zakończeniem procesu sprzedaży, dopóki nie byli pewni, że rzeczywiście nieruchomość przyniesie im określone korzyści. Jednocześnie blokowali

pozwanych przed sprzedażą nieruchomości, bowiem dopóki istniała umowa sprzedaży, dopóty pozwani nie mogli nic z nieruchomościami zrobić. Zachowanie powódki i jej pełnomocnika było postawieniem pozwanych pod ścianą.

Z punktu widzenia niniejszej sprawy całokształt postępowania powódki i jej pełnomocnik świadczy nie tylko o ich złej woli i próbie uzyskania korzyści, które nie były przedmiotem umowy sprzedaży, ale także o działaniu wbrew społeczno-gospodarczemu przeznaczeniu prawa oraz zasadom współżycia społecznego.

Dalej pozwani argumentowali, że nie jest zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa korzystanie z konieczności odwleczenia zawarcia umowy o przeniesienie własności ze względu na przysługujące Skarbowi

Państwa prawo pierwokupu, celem uzyskania dodatkowych korzyści, czy przedłużania ustalonego terminu i uchylania się od spełnienia świadczeń wynikających z umowy wzajemnej. Tym bardziej, że było już wiadomo, że Agencja Nieruchomości Rolnych z przysługującego prawa nie skorzysta, a termin na zawarcie umowy już minął. Takie postępowanie nie jest też zgodne z zasadami współżycia społecznego, z których wynika konieczność dotrzymywania w obrocie ustalonych terminów, szczególnie jeśli chodzi o tak wartościowe składniki majątkowe jak nieruchomości. Za szczególnie nieakceptowalne jest uniemożliwienie - przy wykorzystaniu konstrukcji podwójnej umowy – właścicielom nieruchomości rozporządzania nią zgodnie z ich wolą. Odwlekanie momentu zawarcia umowy nie miało żadnego uzasadnienia prawnego, społecznego i moralnego.

W toku procesu powódka zmodyfikowała swoje stanowisko odnośnie wskazania podstawy prawnej, z której wywodzi swoje roszczenie, wskazując iż w związku z dokonaniem przez pozwanych czynności odstąpienia od umowy z dnia 27 czerwca 2008r., obciążał ich obowiązek zwrotu otrzymanego od powódki świadczenia, tj. zaliczki w kwocie 100 000 zł. Obowiązek zwrotu świadczenia wynika wprost z treści art.494 k.c. Ponieważ powyższa regulacja zabezpiecza wszystkie interesy strony odstępującej od umowy wzajemnej, już samo w sobie dowodzi bezzasadności powoływania się na art.5 k.c. w celu zachowania dla siebie otrzymanego pokaźnego świadczenia pieniężnego, które kodeks cywilny nakazuje bezwzględnie zwrócić. Wskazała nadto, iż domaga się od pozwanych solidarnej zapłaty albowiem zobowiązanie dotyczyło ich wspólnego mienia – art.370 k.c. (k.169-171).

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 27 czerwca 2008 roku N. T. (1) i R. S. (1) oraz jego żona H. S. zawarli w formie aktu notarialnego warunkową umowę sprzedaży nieruchomości rolnych położonych w gminie S., miejscowości K., oznaczonych jako działki o nr (...), o łącznej powierzchni 19.20 ha, za łączną kwotę 2 590 000 zł. Na poczet umówionej ceny nabycia za nieruchomość oznaczoną nr geodezyjnym 26 (1 900 000 zł) powódka N. T. (1) uiściła pozwanym małżonkom S. – tytułem zaliczki – kwotę 100 000 zł, co zostało potwierdzone w §5 pkt a) umowy. W imieniu kupującej N. T. (1) działał pełnomocnik - syn M. T.. W § 9 umowy, strony postanowiły, że zawarcie umów przenoszących własność nieruchomości nastąpi niezwłocznie po złożeniu rezygnacji z wykonania prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych, z tym, że nie później niż do dnia 15 sierpnia 2008 roku. Jednocześnie, R. i H. S. zobowiązali się w wypadku wykonania prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych zwrócić nabywczyni kwotę 100.000 zł najpóźniej w terminie 7 dni, licząc od daty zawiadomienia o wykonaniu tego prawa i w tym zakresie pozwani poddali się egzekucji z aktu notarialnego obejmującego umowę w myśl art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. Negocjacje poprzedzające zawarcie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości prowadził z pozwanymi M. T., który miał być nabywcą nieruchomości. Dopiero w dniu zawarcia umowy, w kancelarii notarialnej pozwani dowiedzieli się, iż stroną umowy i przyszłym nabywcą nieruchomości będzie matka M. N. T.. Pozwani nigdy nie spotkali N. T. (1), nie rozmawiali z nią, w żaden sposób nie zweryfikowali jej wypłacalności i sytuacji materialnej. W związku ze zmianą osoby nabywcy nie domagali się również zmiany terminu podpisania umowy.

(dowód: akt notarialny k.11-14, zeznania pozwanego R. S. (1) k. 257-258v, zeznania pozwanej H. S. k.258v-259).

Do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości nie doszło w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 15 sierpnia 2008 roku z uwagi na nieuzyskanie przez N. T. (1) kredytu bankowego na sfinansowanie zakupu nieruchomości (dowód: zeznania świadka M. T. k.219v-221v).

W 2008 roku pozwani podjęli działania w celu uzyskania koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złoża kruszywa naturalnego na działkach (...) położonych w miejscowości K.. R. S. (2) zlecił Przedsiębiorstwu (...) w S. przeprowadzenie projektu prac geologicznych w celu udokumentowania złoża piasku ze żwirem na w/w nieruchomościach. W grudniu 2008 roku taki projekt został wykonany. Decyzją z dnia 15 kwietnia 2009 roku Marszałek Województwa (...) udzielił R. S. (1) prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą (...) z siedzibą w K. koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złoża kruszywa naturalnego na działkach (...) położonych w miejscowości K., gmina S.. Następnie, decyzją z dnia 25 września 2012 r. Marszałek Województwa (...) udzielił R. S. (1) prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą (...) z siedzibą w K. koncesji na wydobywanie w obrębie obszaru

górniczego metodą odkrywkową piasku ze żwirem ze złoża (...), gm. S. (dowód: projekt prac geologicznych k.67-111, decyzje k.112-113, 114-117, 119).

Pismem z dnia 28 lutego 2009 roku pozwani wezwali pełnomocnika powódki do ustalenia daty zakończenia transakcji sprzedaży gruntów rolnych objętych warunkową umową sprzedaży, w terminie do dnia 31 marca 2009r. Do ustalenia daty zawarcia umowy sprzedaży nie doszło, wobec czego pozwani samodzielnie ustalili z notariuszem termin zawarcia umowy, wzywając pełnomocnika powódki do stawiennictwa na dzień 12 maja 2009 roku na godz.12.00. Tego dnia pełnomocnik powódki ani powódka nie stawili się w kancelarii notarialnej.

W dniu 22 listopada 2010 roku pozwani po raz kolejny wystosowali do pełnomocnika powódki wezwanie do stawiennictwa celem zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości w dniu 07 grudnia 2010 roku. W odpowiedzi na wezwanie, pełnomocnik powódki M. T. w piśmie 06 grudnia 2010 roku wskazał, że termin ten mu nie odpowiada. W dniu 07 grudnia 2010 roku ani pełnomocnik powódki ani powódka nie stawili się w kancelarii notarialnej.

Pismem z dnia 10 października 2011 roku, pozwani wezwali pełnomocnika powódki M. T. do stawiennictwa celem zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości w dniu 26 października 2011 roku o godz. 13.00. W dniu 26 października 2011 roku ani pełnomocnik powódki ani powódka nie stawili się w kancelarii notarialnej.

Kolejnym pismem z dnia 07 lutego 2012 roku pozwani wezwali powódkę oraz jej pełnomocnika M. T. do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości i wyznaczili termin na jej podpisanie na dzień 21 lutego 2012 roku o godz. 13.00 w Kancelarii Notarialnej Notariusz B. B.. W wezwaniu wskazano, że, gdyby ten termin okazał się dla pełnomocnika powódki nieodpowiedni, ostatecznym terminem na podpisanie umowy będzie 06 marca 2012 roku. Jednocześnie wskazano, że w przypadku bezskutecznego upływu tego terminu pozwani odstąpią od umowy

warunkowej i będą domagać się odszkodowania. W dniu 21 lutego 2012 roku ani pełnomocnik powódki ani powódka nie stawili się w kancelarii notarialnej.

Pismem z dnia 12 marca 2012 roku pozwani na podstawie art. 491 § 1 kodeksu cywilnego odstąpili od warunkowej umowy sprzedaży z dnia 27 czerwca 2008 roku.

(dowód: pisemne oświadczenia pozwanych k.120, 122, 127, 134, 136, 141, 143, zaświadczenie k.121, potwierdzenie nadania korespondencji k.123, 128, 135, 137, 142, 144, pismo z dnia 6 grudnia 2010r. k.124, protokół stawiennictwa jednej strony i niestawiennictwa drugiej strony k.125-126, 129-131, 138-139, pismo z dnia 6 marca 2012r. k.140).

Pismem z dnia 14 maja 2015r. M. T. działający w imieniu N. T. (1) poinformował pozwanych, iż wyraża gotowość zawarcia finalnej umowy sprzedaży – wyłącznie w odniesieniu do działek o nr geodezyjnym 24 i 25 o pow. 5,27 ha. Na poczet ceny jaka zostałyby ostatecznie uzgodniona za w/w grunty podlegałyby zaliczeniu kwota 100 000 zł uiszczona przez N. T. (1) jako zaliczka. Pozwani nie odpowiedzieli na propozycję przedstawioną przez pełnomocnika powódki (dowód: pismo k.15).

Umową z dnia 23 listopada 2015r. R. S. (1) i jego żona H. S. zbyli na rzecz Zakładu Produkcji (...) Spółka Jawna nieruchomości rolne położone w gminie S., miejscowości K., oznaczone jako działki o nr (...), o łącznej powierzchni 19,20 ha, za łączną kwotę 2 200 000 zł (dowód: umowa przeniesienia własności nieruchomości k.158-161).

Pismem z dnia 9 sierpnia 2016r., doręczonym w dniu 11 sierpnia 2016r. N. T. (1) wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 100 000 zł uiszczonej przez nią jako część umówionej ceny nabycia nieruchomości - w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Pozwani nie uiszcili kwoty żądanej przez powódkę (dowód: wezwanie do zapłaty k.16).

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powódki zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W pierwszym rzędzie, wskazać należy, że strony wiązała warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości będąca umową wzajemną. Na mocy tej umowy pozwani sprzedali powódce nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 19,20 ha, oznaczone nr geodezyjnym 26, 24 i 25, pod warunkiem nie wykonania prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Na poczet ceny za nieruchomość oznaczoną nr 26 powódka uiściła pozwanym kwotę 100 000 zł. Zawarcie umów przenoszących własność w/w nieruchomości miało nastąpić niezwłocznie po złożeniu rezygnacji z wykonywania prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych, jednak nie później niż do dnia 15 sierpnia 2008r. Pomimo, iż Agencja Nieruchomości Rolnych z prawa pierwokupu nie skorzystała do zawarcia umowy przenoszącej własność w/w nieruchomości nie doszło. Pozwani wobec zwłoki powódki w przystąpieniu do podpisania umowy finalnej przenoszącej własność, kilkakrotnie wzywali ją oraz działającego na jej rzecz pełnomocnika do stawienia się w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, jednak bezskutecznie.

W tej sytuacji pozwanym przysługiwały uprawnienia określone w art.491§1 k.c., mogli oni po uprzednim wyznaczeniu dodatkowego terminu do wykonania umowy i jego bezskutecznym upływie, od umowy odstąpić bądź też żądać wykonania zobowiązania i naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki. Ostatecznie poza sporem pozostaje fakt, iż pozwani skorzystali z pierwszego z powyższych rozwiązań. Pismem z dnia 7 lutego 2012r. wezwali powódkę do stawienia się w dniu 21 lutego 2012r. w kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości określonych w umowie z dnia 27 czerwca 2008r. pod rygorem odstąpienia od umowy. Z uwagi na fakt, iż powódka nie przystąpiła do finalnej umowy przenoszącej własność nieruchomości, oświadczeniem z dnia 12 marca 2012r. pozwani skutecznie odstąpili od umowy z dnia 27 czerwca 2008r.

Odstąpienie od umowy, przewidziane w art. 491 k.c. jest jednostronnym, skierowanym do adresata oświadczeniem woli o charakterze prawokształtującym. W następstwie jego złożenia stosunek prawny wygasa (a wraz z nim stosunki akcesoryjne) od momentu zawarcia umowy – ex tunc (por. np. wyr. SN z 28.11.2008 r., V CSK 215/08; wyr. SN z 2.4.2008 r., III CSK 323/07, wyrok SN z 13.6.2008 r., I CSK 13/08; z 17.3.2010 r., III CSK 454/09; wyr. SN z 17.6.2015 r., I CSK 622/14, wyr. SN z 23.1.2015 r., V CSK 197/14, Legalis).

Decyzja pozwanych wywołała określone konsekwencje prawne. Otóż, nie powinno być wątpliwości, że w zaistniałej sytuacji znajduje zastosowanie art. 494 k.c., który stanowi, że strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy; nadto strona, która odstąpiła od umowy może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.

Odstępujący od umowy obowiązany jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymał od niej na mocy umowy, nie przysługuje mu przy tym zarzut nieistnienia wzbogacenia w chwili powstania obowiązku zwrotu, bo w tym zakresie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu nie znajdują zastosowania (por. wyroki SN: z 26.3.2002 r., II CKN 806/99, z 7.5.2009 r., IV CSK 523/08, OSNC 2010, Nr 1, poz. 12; z 5.10.2012 r., I PK 86/12). Odstępujący może także żądać od drugiej strony zwrotu wszystkiego, co sam świadczył, bądź dokonać potrącenia.

Jeśli chodzi o zwrot świadczeń, to przede wszystkim, należy podkreślić, że art. 494 k.c. stanowi jedyną i wystarczającą podstawę prawną dochodzenia tych roszczeń, w szczególności, jak wskazano powyżej wyłączającą stosowanie przepisów dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia. Zasadę tę przypomniał Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 27.09.2005 r., V CK 165/05, stwierdzając, że z przepisu art. 494 k.c. wynika, że strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, a taką jest niewątpliwie warunkowa umowa sprzedaży, która wiązała strony w sprawie niniejszej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała na mocy umowy, a więc także kwoty otrzymane na poczet ceny nabycia. Strona taka nie może zarzucać, że nie jest już bezpodstawnie wzbogacona, w tym bowiem zakresie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu nie mają zastosowania.

W związku z tym, iż pozwani skutecznie odstąpili od umowy z dnia 27 czerwca 2008r., na mocy której uzyskali od powódki kwotę 100 000 zł na poczet przyszłej ceny sprzedaży nieruchomości, są zobowiązani do jej zwrotu. Roszczenie o zwrot spełnionego świadczenia, z którym wystąpiła powódka nie jest roszczeniem o wykonanie umowy

lub odszkodowanie z powodu jej niewykonania, lecz roszczeniem wynikającym ze zniweczenia łączącego strony stosunku zobowiązaniowego.

Sąd nie podzielił przy tym argumentacji pozwanych, iż kwota 100 000 zł uzyskana przez nich od powódki została za zgodą pełnomocnika powódki M. T. wydatkowana na czynności związane z uzyskaniem przez pozwanego R. S. (1) koncesji na poszukiwanie i wydobywanie kruszywa, i miała nie podlegać zwrotowi w przypadku nie dojścia umowy do skutku. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż przedmiotem umowy sprzedaży wiążącej strony były nieruchomości rolne nie zaś złoża kruszywa. Warunkiem zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości nie było również uzyskanie przez pozwanych koncesji na wydobywanie kruszywa. M. T. przesłuchany w charakterze świadka zaprzeczył aby kiedykolwiek umawiał się z pozwanymi na sfinansowanie przez niego bądź jego matkę kosztów uzyskania koncesji przez pozwanych. Zgodzić się należy z zeznaniami świadka, iż koncesja podwyższała atrakcyjność nieruchomości stanowiących własność pozwanych i dzięki temu mogli oni otrzymać wyższą kwotę z jej sprzedaży. W związku z tym, iż powódka nie uzyskała kredytu bankowego i nie posiadała środków na nabycie własności nieruchomości, a na jej ewentualną dzierżawę pozwani nie wyrażali zgody, powódka nie miała żadnego interesu w tym aby finansować czynności mające na celu uzyskanie koncesji przez pozwanego. Nadto z decyzji przedstawionych przez pozwanego wynika, iż koncesje zostały mu udzielone jako osobie fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą Żwirowania – S.. Wynika z tego, iż pozwani mogli nosić się z zamiarem rozpoczęcia działalności polegającej na wydobywaniu kruszywa i dlatego też, już po odstąpieniu od umowy z powódką, zwlekali ze sprzedażą nieruchomości, mimo iż, jak wskazał pozwany, na przestrzeni lat było wielu potencjalnych nabywców zainteresowanych zakupem tej nieruchomości.

Sąd nie zgodził się również z argumentacją pozwanych, iż wystąpienie przez powódkę z roszczeniem w sprawie niniejszej jest czynieniem przez nią takiego użytku ze swego prawa, który jest sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Wykonywanie prawa podmiotowego w sposób sprzeczny z tymi kryteriami jest bezprawne i z tego względu nie korzysta z ochrony jurysdykcyjnej. Norma zawarta w tym przepisie ma charakter wyjątkowy i może być stosowana tylko po wykazaniu wyjątkowych okoliczności, w sytuacji, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego przez inną osobę oraz w tych szczególnych przypadkach, w których wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawa prowadziłoby do skutku nie aprobowanego w społeczeństwie ze względu na przyjętą w społeczeństwie zasadę współżycia społecznego.

Zdaniem Sądu domaganie się przez powódkę świadczenia pieniężnego, które pozwani winni jej zwrócić w związku z odstąpieniem od umowy wzajemnej nie narusza zasad dobrych obyczajów czy uczciwości w obrocie, nie stanowi również naruszenia zakazu wykorzystywania prawa w sposób nieczyny i mający zapewnić nienależne korzyści. Pozwani składając oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy i powołując się na stosowne przepisy prawa winni byli liczyć się z obowiązkiem zwrotu tego co otrzymali od powódki. Wobec uchylania się przez powódkę od zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, to od pozwanych zależało jakie dalsze kroki podejmą. Mogli bowiem skorzystać z prawa odstąpienia od umowy w ciągu kilku miesięcy od momentu nie dojścia jej do skutku, jednakże uczynili to dopiero po niemal czterech latach. Nie sposób również pominąć niestaranności po stronie pozwanych w dobrze kontrahenta umowy sprzedaży nieruchomości. Pozwani przyznali, iż nigdy nie mieli do czynienia z powódką, nigdy z nią nie rozmawiali i to nie ona miała być stroną umowy o wartości 2 590 000 zł. Pozwani w żaden sposób nie zweryfikowali jej wypłacalności, a w sytuacji gdy przed podpisaniem umowy dowiedzieli się o zmianie nabywcy nie domagali się odroczenia terminu zawarcia umowy czy też przedstawienia przez N. T. (1) jakiegokolwiek zabezpieczenia. Świadczyć to może, iż pozwani kierowali się chęcią osiągnięcia jak najwyższego zysku, bez poczynienia ustaleń czy nabywca będzie w stanie zapłacić ustaloną cenę.

Końcowo podkreślenia wymaga, iż przedmiotem niniejszego postępowania nie jest odszkodowanie w związku z niewykonaniem zobowiązania. Pozwanym jako odstępującym od umowy wzajemnej przysługuje roszczenie o

naprawienie szkody, o ile taka zaistniała. Odszkodowanie stanowi naprawę szkody wynikającej z niedokonania zamierzonej wymiany ekwiwalentnych świadczeń, na którą składają się nie tylko różnica pomiędzy wartością wzajemnych świadczeń i utracony zysk wierzyciela ale również koszty poniesione przez niego po odstąpieniu od umowy.

Uwzględniając powyższe Sąd uwzględnił roszczenie w całości wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie (art.481§1 i 2 k.c.), liczonymi od dnia 19 sierpnia 2016r., tj. od upływu terminu płatności wskazanej w wezwaniu do zapłaty z dnia 9 sierpnia 2016r.

O kosztach procesu (pkt II wyroku) Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, w oparciu o art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z §2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015r., poz.1800 z późn. zm.).

W przedmiocie kosztów sądowych Sąd orzekł na podstawie art.113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.z 2005r., nr 167, poz. 1398 ze zm.) nakazując pobrać od pozwanych, jako przegrywających proces, na rzecz Skarbu Państwa, opłatę sądową od uiszczenia, której powódka była zwolniona.

SSO Alicja Wiśniewska