

Sygn. akt I C 92/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lipca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariusz Bartnik

Protokolant: st. sekr. sąd. Aneta Graban

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2017 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. S. (1)

przeciwko S. W.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda J. S. (1) na rzecz pozwanego S. W. kwotę 7.217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. odstępuje od obciążenia powoda J. S. (1) nieuiszczonymi kosztami sądowymi w sprawie.

UZASADNIENIE

Powód J. S. (1) pozwem z dnia 2 lutego 2016 r. przeciwko pozwanemu S. W. domagał się stwierdzenia obowiązku i jednocześnie nakazania pozwanemu złożenia oświadczenia woli o treści: „Ja, S. W., w związku wykonaniem przez J. S. (1) prawa odkupu, zgodnie z treścią § (...) umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w G. przy ul. (...) z dnia 6 maja 2015 r. (Repertorium A nr (...)), złożonego w formie aktu notarialnego z dnia 22 października 2015 r. (Repertorium A nr (...)), które to oświadczenie zostało mi skutecznie doręczone w dniu 30 października 2015 r., przenoszę na J. S. (1) własność spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w G. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) za cenę 118.096,85 zł (słownie sto osiemnaście tysięcy dziewięćdziesiąt sześć złotych 85/100)”. Powód wnosił również o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności, a także zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm prawem przepisanych.

Uzasadniając roszczenie powód wyjaśniał, że w dniu 6 maja 2015 r. wraz z M. S. (1) oraz A. S. zawarł z pozwanym jako kupującym umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w G. przy ul. (...). Wskazywał, że umowę tę zawarł będąc w trudnej sytuacji materialnej, chcąc uniknąć licytacji tego prawa w toku egzekucji komorniczej. Podkreślał, że początkowo z pozwanym miała być zawarta umowa pożyczki, której zabezpieczeniem miało być spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jednakże w dacie jej zawarcia pozwany oświadczył, że decyduje się wyłącznie na zawarcie umowy sprzedaży tego prawa. Powód podnosił, że w zawartej umowie sprzedaży zastrzeżono na jego rzecz prawo odkupu nieruchomości – do dnia 6 listopada 2015 r. i w dniu 22 października 2015 r. złożył przed notariuszem R. K. w G. oświadczenie o wykonaniu tegoż prawa. Oświadczenie to zostało skutecznie doręczone pozwanemu w dniu 30 października 2015 r. Powód zgłosił gotowość zawarcia umowy

zwrotnego przeniesienia nieruchomości za cenę odkupu 190.400 zł pomniejszoną o kwotę 78.400 zł tj. o kwotę, stanowiącą część ceny sprzedaży nieruchomości, której pozwany wbrew zapisom aktu notarialnego nigdy nie uiszczył na rzecz sprzedających. Wierzytelność tę powód nabył w dniu 10 listopada 2015 r. w całości i w dniu 11 listopada 2015 r. zgłosił oświadczenie o jej potrąceniu z wierzytelnością przysługującą pozwanemu względem powoda, a wynikającą z ceny odkupu. Wobec odmowy pozwanego zawarcia umowy skutkującej zwrotnym przeniesieniem prawa własności, powództwo zdaniem powoda jest w pełni uzasadnione.

W odpowiedzi na pozew pozwany S. W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

Pozwany podniósł zarzut braku legitymacji biernej po jego stronie z uwagi na fakt, iż nie jest już właścicielem nieruchomości, co do której odnosiło się żądane przez powoda oświadczenie, a także zarzut braku legitymacji procesowej czynnej po stronie powoda do wytoczenia roszczenia w żądanej kwocie ze względu na bezskuteczność dokonanej cesji. Pozwany zauważył, że powód zaczął się powoływać na kwestię rzekomego niewydanania kwoty zapłaty w momencie, gdy zbliżał się termin do wykonania prawa odkupu nieruchomości. Wcześniej zaś żadna z osób, która dokonała sprzedaży nieruchomości na rzecz pozwanego, nie powoływała się na brak zapłaty pełnej kwoty. Tymczasem wobec zapłaty całej ceny sprzedaży nie istniała wierzytelność po stronie powoda z tego tytułu i nie było możliwości jej potrącenia. Zwrócono też uwagę, że wg oświadczenia J. S. (2) dokonała na rzecz powoda cesji kwoty 39.200 zł, jednakże wierzytelność w takiej kwocie jej nie przysługiwała. Skoro było trzech, a nie dwóch sprzedających, to każdemu po zaokrągleniu przypadłaby kwota 26.133 zł ($1/3$ z 78.400 zł). Pozwany podkreślał, że sprzedający pokwitowali odbiór wskazanej wyżej kwoty przed notariuszem. Zaznaczał, że okoliczności związane z poszukiwaniami przez powoda środków finansowych z uwagi na problemy finansowe nie mają żadnego znaczenia – powód wiedział, że ma zawrzeć umowę sprzedaży i nie musiał przystępować do umowy, jeżeli nie chciał. Pozwany zwrócił uwagę na nielogiczność w podawanych przez powoda faktach, z których wynika z jednej strony, że powód dysponuje kwotą potrzebną do wykonania prawa odkupu, z drugiej zaś opisuje siebie jako osobę z ciężką sytuacją finansową. W tym kontekście podejmowane przez powoda kroki ocenił jako noszące znamiona pozorności, gdyż nie posiadając środków na odkup, podejmował on działania mające na celu wymuszenie na pozwanym przedłużenia terminu spłaty. Pozwany podkreślał też, że pismem z dnia 3 listopada 2015 r. wskazał powodowi rachunek bankowy, na który miał on dokonać wpłaty zgodnie z kwotą wskazaną w akcie notarialnym, ten jednakże nie wpłacił żadnej sumy.

Pismem z dnia 5 lipca 2016 r. powód zmienił powództwo w ten sposób, że zamiast zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o treści wskazanej w pozwie z dnia 29 stycznia 2016 r. wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 108.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia doręczenia niniejszego pisma. Pozostałe zaś wnioski i twierdzenia przytoczone w pozwie zostały podtrzymane.

Powód podniósł, że z uwagi na zbycie przez pozwanego lokalu już po wniesieniu pozwu pierwotne żądanie powoda stało się bezprzedmiotowe. Wyjaśniał, że na obecnie dochodzoną kwotę składa się kwota 78.400 zł w związku z potrąceniem dokonany przez powoda pismem z dnia 11 listopada 2015 r., albowiem w jego ocenie zbycie nieruchomości spowodowało bezpodstawne wzbogacenie pozwanego o tę kwotę. Z ostrożności procesowej wskazano też, że gdyby Sąd uznał potrącenie dokonane przez powoda za nieskuteczne, żądana kwota stanowi w takim przypadku niezapłaconą przez pozwanego część ceny sprzedaży nieruchomości objętej umową z dnia 6 maja 2015 r. Nadto powód domagał się zasądzenia kwoty 29.600 zł tytułem odszkodowania za utracone korzyści w związku z niewykonaniem przez pozwanego zobowiązania umownego wynikającego z umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 6 maja 2015 r. Wyjaśniał, że wartość powyższą wyliczył jako różnicę w cenie, za jaką pozwany obowiązany był sprzedać powodowi sporną nieruchomość i realnej wartości rynkowej nieruchomości wynoszącej 220.000 zł.

Pozwany wniósł o oddalenie zmienionego powództwa, wskazując, że podtrzymuje argumentację wcześniejszą odnoszącą się do nieprawidłowości w zawartej umowie cesji, a także braku wierzytelności w kwocie 78.400 zł z uwagi na uregulowanie całej ceny sprzedaży. Podkreślał, że wobec tego brak jest po jego stronie przysporzenia bez podstawy prawnej, które powinien był zwrócić. Nie ma też podstaw do żądania kwoty tytułem niewykonania zobowiązania z umowy sprzedaży, skoro całość ceny była zapłacona, co pokwitowały osoby sprzedające. Odnośnie roszczenia o zapłatę

odszkodowania pozwany podnosił, że nie może ponosić odpowiedzialności za błędne wyliczenie wartości rynkowej nieruchomości przez powoda, który ustalał cenę chcąc dokonać sprzedaży, nadto jego twierdzenia o realnej wartości lokalu uznał za niczym nieoparte.

W toku sprawy przyznał wartość lokalu wskazaną przez powoda (k. 251).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Z uwagi na trudną sytuacją majątkową oraz długi, w związku z którymi toczyły się postępowania egzekucyjne, powód J. S. (1) wraz z M. S. (1) oraz A. S. poszukiwali możliwości uzyskania pożyczki celem spłacenia wierzytelności i uniknięcia licytacji przysługującego im spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...).

W tym celu powód skontaktował się z J. P., prowadzącą działalność gospodarczą m. in. w zakresie funduszy finansowych, która zaoferowała powodowi znalezienie inwestora skłonnego udzielić mu pożyczki w kwocie 120.000 zł. Zabezpieczeniem zaś zapłaty miała być opisana wyżej nieruchomość.

[dowód: pismo z dnia 9.07.2015 r. – wydanie korespondencji k. 19, postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku J. S. (3) z dnia 7.05.2015 r. sygn. akt Km (...) k. 20, zawiadomienie z dnia 17.03.2015 r. sygn. akt Km (...) k. 21, postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku J. S. (3) z dnia 7.05.2015 r. sygn. akt Km (...) k. 22, postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku J. S. (3) z dnia 7.05.2015 r. sygn. akt Km (...) k. 23, informacja k. 30, zeznania M. S. (1) – utrwalone na nośniku danych k. 146, zeznania J. P. – utrwalone na nośniku danych k. 163, zeznania J. S. (1) – utrwalone na nośniku danych k. 250]

Przed zawarciem umowy J. P. przekazała powodowi informację, że z uwagi na istniejące zadłużenie ciężące na nieruchomości i wysokość zobowiązań sprzedających, znaleziony przez nią za pośrednictwem P. A. inwestor tj. pozwany S. W., nie zdecydował się na zawarcie umowy pożyczki, ale wyłącznie umowy sprzedaży nieruchomości. Sprzedający ostatecznie przystali na tę propozycję, chcąc uniknąć licytacji nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego.

Ostatecznie w dniu 6 maja 2015 r. powód wraz z M. S. (1) oraz A. S. zawarł z pozwanym S. W. umowę sprzedaży. Umową tą M. S. (1), A. S. oraz J. S. (1) sprzedali pozwanemu całe przysługujące im udziały wynoszące po 1/3 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nr (...), położonym w budynku mieszkalnym nr (...) klatka (...) przy ulicy (...) w G. na nieruchomości stanowiącej własność (...) Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” w G. wraz z wkładem budowlanym, dla którego to prawa prowadzona jest księga wieczysta (...) - za łączną cenę 190.400 zł. Nabywca zaś oświadczył, że prawo to nabywa do majątku osobistego.

Ustalono, że całość ceny sprzedaży zostanie zapłacona w dniu zawarcia umowy w następujący sposób:

- kwota 60.000 zł wpłacona została I. S., która powyższe pokwitowała i oświadczyła, że kwota ta zostaje zaliczona na poczet wymagalnych zobowiązań A. S. i w tej części zobowiązania te zostają umorzone;
- kwota 52.000 zł miała zostać do dnia 7 maja 2015 r. wpłacona na rachunek bankowy Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku J. S. (3) prowadzącego egzekucję z majątku sprzedających;
- kwota 72.400 zł miała zostać przekazana bezpośrednio sprzedającym.

Jednocześnie powód wraz z pozostałymi sprzedającymi potwierdzili, że otrzymali już wskazaną wyżej kwotę.

Natomiast co od obowiązku zapłaty kwoty 52.000 zł pozwany poddał się egzekucji wprost z niniejszego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

W § (...) umowy powód działając na podstawie art. 593 i nast. k.c. zastrzegł sobie na rzecz sprzedawcy prawo odkupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wraz z wkładem budowlanym, objętego księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku – na czas do dnia 6 listopada 2015 roku.

[dowód: umowa sprzedaży - akt notarialny z dnia 6 maja 2015 r. notariusza J. S. (4) – notariusza w G., Rep. A nr (...) k. 11-18, częściowo zeznania M. S. (1) – utrwalone na nośniku danych k. 146, zeznania J. P. – utrwalone na nośniku danych k. 163, częściowo zeznania A. S. – utrwalone na nośniku danych k. 163, zeznania I. S. – utrwalone na nośniku danych k. 181, zeznania J. S. (4) – utrwalone na nośniku danych k. 181, zeznania P. A. – utrwalone na nośniku danych k. 224]

Notariusz przed podpisaniem umowy przeczytał cały akt notarialny. Żadna z obecnych osób nie zgłaszała wątpliwości ani zastrzeżeń co do jego treści.

[dowód: częściowo zeznania M. S. (1) – utrwalone na nośniku danych k. 146, zeznania J. P. – utrwalone na nośniku danych k. 163, zeznania A. S. – utrwalone na nośniku danych k. 163, zeznania I. S. – utrwalone na nośniku danych k. 181, zeznania J. S. (4) – utrwalone na nośniku danych k. 181, zeznania P. A. – utrwalone na nośniku danych k. 224,]

Część ceny sprzedaży prawa do lokalu w wysokości 52.000 zł pozwany wpłacił zgodnie z umową sprzedaży na wskazany rachunek bankowy komornika sądowego.

[okoliczność bezsporna]

W dniu 22 października 2015 r. powód złożył przed notariuszem R. K. w G. oświadczenie o wykonaniu zastrzeżonego na jego rzecz w § (...) umowy sprzedaży z dnia 6 maja 2015 r. prawa odkupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), położonego w G. przy ul. (...) kl. (...), objętego księgą wieczystą (...).

Jednocześnie powód wezwał pozwanego do wskazania rachunku bankowego, na który winna nastąpić zapłata ceny odkupu, obliczona wg zasad wskazanych w przepisach kodeksu cywilnego.

Oświadczenie doręczono pozwanemu w dniu 30 października 2015 r.

[dowód: oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu z dnia 22.10.2015 r. akt notarialny notariusza R. K. – notariusza w G. Rep. A nr (...) k. 24-27, zwrotne poświadczenie odbioru k. 28-29]

W piśmie z dnia 3 listopada 2015 r. pozwany wskazał powodowi numer konta bankowego do zapłaty kwoty 190.400 zł w terminie 3 dni od daty odbioru przedmiotowego wezwania. Jednocześnie poinformował, że brak wpłaty w ww. terminie spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

Pismo doręczono powodowi w dniu 10 listopada 2015 r.

[dowód: pismo z dnia 3.11.2015 r. k. 74, zpo k. 75-76]

W dniu 10 listopada 2015 r. powód oraz M. S. (1) sporządzili umowę przelewu wierzytelności, w której wskazali, że M. S. (1) przenosi na powoda nieodpłatnie wierzytelność przysługującą jej wobec S. W., obejmującą świadczenie pieniężne wynikające z umowy sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) zawartej w dniu 6 maja 2015 r. w wysokości 39.200 zł.

[dowód: umowa przelewu wierzytelności z dnia 10.11.2015 r. k. 108]

Pismem z dnia 11 listopada 2015 r. powód złożył pozwanemu oświadczenie o potrąceniu przysługującej mu względem pozwanego wierzytelności w kwocie 78.400 zł, na którą składają się:

- wierzytelność w kwocie 39.200 zł obejmująca należność J. S. (1) względem S. W. z tytułu nieuiszczonej części ceny w wysokości 78.400 zł wynikającej z umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego

sporządzonego w dniu 6 maja 2015 r. w obecności notariusza J. S. (4), prowadzącego kancelarię notarialną w G. przy ul. (...)/ (Repertorium A nr (...));

- wierzytelność w kwocie 39.200 zł obejmująca należność J. S. (1) względem S. W. z tytułu nieuiszczonej części ceny w wysokości 78.400 zł wynikającej z umowy sprzedaży nieruchomości opisanej powyżej, która to wierzytelność przysługiwała pierwotnie M. S. (1), lecz w wykonaniu umowy przelewu wierzytelności z dnia 10 listopada 2015 r. przeszła na J. S. (1) -

z wierzytelnością przysługującą pozwanemu względem powoda w wysokości 190.400 zł tytułem ceny sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) w związku z wykonaniem przez powoda prawa odkupu.

Jednocześnie powód wezwał pozwanego do stawiennictwa w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) za cenę pomniejszoną o potrąconą wierzytelność tj. za cenę 112.000 zł.

Pismo to doręczono pozwanemu w dniu 16 listopada 2015 r.

[dowód: oświadczenie o potrąceniu z dnia 11.11.2015 r. k. 31, zpo k. 32-33]

W odpowiedzi pozwany w dniu 17 listopada 2015 r. wystosował do powoda oświadczenie o nieuznaniu potrącenia z uwagi na brak wierzytelności przysługującej powodowi wobec niego z tytułu zapłaty części ceny sprzedaży prawa do lokalu.

Pismo to zostało przesłane na adres powoda, ten jednakże nie odebrał go.

[dowód: oświadczenie z dnia 17.11.2015 r., zpo k. 79-80]

W dniu 25 listopada 2015 r. powód i pozwany stawili się osobiście w kancelarii notarialnej R. K. w G..

W sporządzonym z trakcie spotkania akcie notarialnym potwierdzili fakt zawarcia umowy sprzedaży prawa do lokalu w dniu 6 maja 2015 r., złożenie przez powoda oświadczenia z dnia 22 października 2015 r. o wykonaniu zastrzeżonego na jego rzecz w § (...) ww. umowy sprzedaży prawa odkupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu numer (...), położonego w G. przy ul. (...) kl. (...), a także fakt doręczenia pozwanemu w dniu 30 października 2015 r. wypisu powyższego oświadczenia. Powód powołał się również na oświadczenie z dnia 11 listopada 2015 r. o potrąceniu.

Jednocześnie powód oświadczył, że jest gotów zawrzeć umowę przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wyżej opisanego, z tym zastrzeżeniem, że dokona zapłaty ceny odkupu na rachunek bankowy pozwanego w kwocie 112.000 zł tj. w kwocie 190.400 zł pomniejszonej o kwotę 78.400 zł, przy czym powiększy tę kwotę także o wysokość kosztów związanych z zawarciem umowy sprzedaży tj. 6.096,85 zł. Łącznie kwota do zapłaty wynosiła więc 118.096,85 zł.

Pozwany z kolei powołał się na pisma z dnia 3 listopada 2015 r., a także z dnia 11 listopada 2015 r. i oświadczył, że traktuje oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu jako pozorne.

[dowód: protokół z dnia 25.11.2015 r. – akt notarialny notariusza R. K. w G. Rep. A nr (...) k. 34-37]

W dniu 7 kwietnia 2016 r. pozwany S. W. zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G. przy ul. (...) na rzecz A. K..

[dowód: umowa sprzedaży z dnia 7.04.2016 r. – akt notarialny Rep. A nr (...) notariusza A. C. w G. k. 70-72v]

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w sprawie niniejszej, w szczególności na podstawie niekwestionowanych przez żadną ze stron dokumentów złożonych do akt przez stronę

powodową i pozwaną. Sąd uwzględnił również zeznania świadków: M. S. (1), A. S., J. P., I. S., J. S. (4) oraz P. A. oraz samych stron – powoda J. S. (1) oraz pozwanego S. W.. Sąd z dużą ostrożnością podchodził do zeznań świadków M. S. (1) oraz A. S., mając na uwadze że obie są krewnymi powoda, obie zawierały umowę sprzedaży z dnia 6 maja 2015 r. jako sprzedające, a w tej sytuacji – co oczywiste – są bezpośrednio zainteresowane w rozstrzygnięciu korzystnym dla powoda. W konsekwencji Sąd uznał ich zeznania za wiarygodne jedynie w tym zakresie, w jakim korespondowały one z pozostałym materiałem dowodowym, zwłaszcza w postaci dokumentów złożonych do akt. Natomiast co do kluczowej dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy okoliczności, a mianowicie co do faktu zapłaty przez pozwanego kwoty 78.400 zł Sąd nie dał im wiary. W tym bowiem zakresie ich zeznania stały w sprzeczności z oświadczeniem złożonym przez nie w dniu 6 maja 2015 r. i zawartym w § (...) umowy o tym, że otrzymały od pozwanego tę część ceny sprzedaży, zaś żadne dowody obiektywne nie potwierdziły ich wersji o braku zapłaty. Podobnie twierdzenia świadka M. S. (1) o tym, że nie słyszała, by notariusz czytał zapis aktu notarialnego o zapłacie kwoty 78.400 zł Sąd uznał za nieprawdziwe i wpisujące się w przyjętą przez stronę powodową taktykę procesową. Nieprawdopodobnym jest bowiem także z punktu widzenia zasad doświadczenia życiowego, by notariusz pominął to jedno zdanie z całego aktu. Zwłaszcza że fakt odczytania całości aktu potwierdzili świadkowie uczestniczący w jego sporządzeniu i podpisaniu, a więc J. P., A. S., I. S., P. A. czy wreszcie sam notariusz J. S. (4).

Z uwagi na to, że część świadków stanowili członkowie rodziny powoda, Sąd szczególne znaczenie przypisał zeznaniom osób z nimi niespokrewnionych, a obecnych przy zawarciu przez strony umowy sprzedaży. Osoby te, jako niezaangażowane emocjonalnie w sprawę, a także niemające interesu w rozstrzygnięciu korzystnym dla którejkolwiek ze stron, mogły bowiem złożyć zeznania obiektywne, opisujące okoliczności, które rzeczywiście miały miejsce. Świadcami takimi byli J. P. – osoba, z którą skontaktował się powód chcąc uzyskać środki finansowe na spłatę zadłużenia, I. S. – wierzycielka A. S. czy notariusz sporządzający akt notarialny – J. S. (4). Należy zaznaczyć, że żadna z tych osób nie potwierdziła tego, by istotnie nie doszło do zapłaty części ceny sprzedaży przez pozwanego na rzecz sprzedających. Świadek J. P. wskazywała, że nie widziała, by były płacone inne pieniądze niż te przekazane wierzycielce A. S. tj. I. S., niemniej zaznaczyła, że często wychodziła w trakcie sporządzania umowy i nie była obecna cały czas przy czynnościach. Potwierdziła natomiast fakt, że akt notarialny był odczytywany, a także, że już po jego podpisaniu powód, zapytany przez nią potwierdził, że wszystko aprobuje. Świadek opisywała też, że w trakcie podpisywania aktu doszło do zamieszania i sprzeczki między siostrą powoda, która nie chciała podpisać umowy sprzedaży, a samym powodem, który namawiał ją, by jednak zawarła umowę, co spowodowało nerwowość u osób obecnych przy podpisywaniu umowy, a także to, że notariusz wyszedł do osobnego pomieszczenia, by strony same doszły do porozumienia. Powyższe potwierdziła również I. S.. I ona nie odnotowała faktu zapłaty na rzecz sprzedających, niemniej zaznaczała, że interesowała ją tylko i wyłącznie jej sprawa i to, by otrzymała uzgodnioną kwotę, a także to, że była całą sytuacją bardzo zdenerwowana. Zeznała, że pozwany, oprócz koperty przeznaczonej dla niej miał jeszcze inną, niemniej stwierdziła, że nie wie, czy były w niej pieniądze. Potwierdziła z kolei, że notariusz odczytywał cały akt oraz że nikt nie zgłaszał zastrzeżeń co do jego treści. Także notariusz J. S. (4) wskazywał, że odczytywał akt notarialny, jednakże nie pamiętał szczegółowo, by były jakieś przerwy w jego odczytywaniu. Zeznał natomiast, że po jego odczytaniu strony zgodnie go podpisały. Potwierdził również, że doszło do rozliczeń gotówkowych, przy których jednak nie był obecny i nie może wskazać, jakie konkretnie kwoty i do których rąk były przekazywane.

Z kolei odnośnie zeznań świadka P. A. Sąd wskazuje, że podchodził do nich z większą ostrożnością, gdyż – jak wynika z ich treści – świadek współpracował z pozwanym, co sugeruje, że on z kolei mógł być zainteresowany w rozstrzygnięciu korzystnym dla strony pozwanej. Świadek jednoznacznie potwierdził, że pieniądze były wypłacone przez pozwanego na rzecz powoda i że z tych właśnie środków zarówno on jak i J. P. otrzymali swoje prowizje. Jego słowa w tym zakresie Sąd uznał jednak za wiarygodne z tego względu, że korespondowały one z zapisami zawartymi w treści aktu notarialnego. Natomiast podobnie jak wymieni wyżej świadkowie, i on potwierdził, że notariusz odczytał akt notarialny, zaś sprzedający nie zgłaszali do niego żadnych zastrzeżeń ani też nie wskazywali, by nie rozumieli odczytywanych zapisów czy wreszcie, że zapis dotyczący odebrania przez nich pieniędzy jest nieprawdziwy.

W konsekwencji powyższych rozważań Sąd za niewiarygodne uznał twierdzenia powoda o tym, że ani on ani żaden ze sprzedających lokal mieszkalny przy ul. (...) w G. nie otrzymał od pozwanego kwoty 78.400 zł stanowiącej wg zapisów

umowy część ceny sprzedaży prawa do lokalu, która miała być wypłacona bezpośrednio do ich rąk, jako że nie znalazły one potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym o charakterze obiektywnym. Sąd nie dał też wiary słowom powoda, że kwota ta stanowiła właściwie odsetki wyliczone za okres pół roku od udzielonej przez pozwanego pożyczki w kwocie 120.000 zł, skoro stoi to w oczywistej sprzeczności z treścią podpisanego przez powoda aktu notarialnego. Jak wynika z zeznań M. S. (1) i J. P., powód istotnie początkowo chciał zawrzeć umowę pożyczki, jednakże pozwany nie wyraził na powyższe zgody i zaproponował zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, zaś powód na powyższe się zgodził. Zupełnie niewiarygodnie brzmią w tej sytuacji zeznania J. S. (1) o tym, że nie było zamiarem jego ani też matki czy siostry sprzedaż lokalu, skoro taką właśnie umowę podpisano. Jak wynika ze słów uczestniczących w czynności osób, powód wręcz sam namawiał swoją siostrę, która nie chciała początkowo podpisać umowy, do jej zawarcia. Ostatecznie więc w tym zakresie to wersja pozwanego okazała się wiarygodna.

W ocenie Sądu zgłoszone ostatecznie w sprawie niniejszej powództwo o zapłatę podlegało oddaleniu.

Powód w pierwszej kolejności za podstawę swego powództwa przyjął przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, uzasadniając, że z uwagi na sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez pozwanego na rzecz osoby trzeciej pomimo nieuiszczenia części ceny sprzedaży tego prawa na rzecz powoda oraz M. S. (2) oraz A. S. doszło do nieuzasadnionego przysporzenia po stronie pozwanego w wysokości odpowiadającej niezapłaconej cenie. Bezpodstawne wzbogacenie nastąpiło jego kosztem, jako że umową cesji nabył od M. S. (1) przysługującą jej od pozwanego wierzytelność o zapłatę części ceny w kwocie 39.200 zł. W tym kontekście wyjaśnić należy, że bezpodstawne wzbogacenie jest szczególnym zdarzeniem prawnym, w wyniku którego bez podstawy prawnej powstaje nowa sytuacja, polegająca na wzroście wartości majątku po stronie podmiotu wzbogaconego, kosztem jednoczesnego pogorszenia sytuacji majątkowej lub osobistej osoby zubożonej. Podstawowymi przesłankami roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia są więc: wzbogacenie jednego podmiotu, zubożenie drugiego podmiotu oraz związek pomiędzy wzbogaceniem a zubożeniem. W kontekście tej ostatniej przesłanki wskazuje się jednak, że w zaistniałej sytuacji zarówno zubożenie jak i wzbogacenie wywołane muszą być tą samą przyczyną i nie zachodzi między nimi relacja związku przyczynowo – skutkowego, a jedynie koincydencja (wspólna przyczyna) między nimi (wzbogacenie nie jest przyczyną zubożenia, a jedynie jego skutkiem). Przesłanką roszczenia z art. 405 kc jest także bezpodstawność, czyli brak dostatecznej *causae* rozumianej jako podstawa prawna lub społeczna wzbogacenia. Wskazuje się, że „Bezpodstawność prawna oznacza sytuację, w której wzbogacenie nie stanowi prawidłowego następstwa elementu uregulowanego w ramach istniejącego „pierwotnie” stosunku prawnego. Bezpodstawność w rozumieniu braku podstawy o społecznym charakterze związana jest natomiast z brakiem sytuacji lub stosunku społecznego, zwłaszcza rodzinnego, który stanowi dostateczną podstawę, uzasadnienie danego wzbogacenia. Wzbogacenie jest bezzasadne nawet wtedy, kiedy nastąpiło w związku z określonym stosunkiem prawnym czy zdarzeniem prawnym, ale nie stanowi jego prawidłowego, poprawnego następstwa, akceptowanego, oczekiwanego społecznie.” (tak Tomasz Sokołowski w komentarzu do art. 405 kc w Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część ogólna, opublikowany Lex 2014).

W okolicznościach niniejszej sprawy kluczowe znaczenie dla oceny zasadności powództwa miał fakt dokonania zapłaty przez pozwanego kwoty 78.400 zł. Pozytywne ustalenie powyższego przesądzało bowiem o braku wierzytelności przysługującej powodowi i pozostałym sprzedającym wobec kupującego z tego tytułu, a co za tym idzie, braku podstaw do dokonania potrąceniu tejże wierzytelności z wierzytelnością z tytułu zapłaty ceny odkupu. Nieważna byłoby także umowa cesji wierzytelności zawarta między powodem a jego matką, M. S. (1), skoro nie istniałaby wierzytelność będąca jej przedmiotem. Fakt zapłaty kwoty 78.400 zł był między stronami sporny. Powód bowiem stanowczo twierdził, że ani on ani też żaden z pozostałych sprzedających nie otrzymał nigdy takiej kwoty od S. W.. Ten z kolei podnosił, że kwota ta została zapłacona jeszcze w dacie zawarcia umowy sprzedaży. Sąd ostatecznie przychylił się do stanowiska strony pozwanej, uznając, że powód nie przedstawił przekonujących dowodów na potwierdzenie swoich słów. Tymczasem to na nim, jako stronie wywodzącej z powyższego skutek prawny spoczywał ciężar dowodowy w tym zakresie. Sąd w tym miejscu odwołuje się do przedstawionej wcześniej oceny zeznań świadków, podkreślając jedynie jeszcze raz, że żaden ze świadków niebędących osobami najbliższymi powodowi nie potwierdził, że do zapłaty tejże kwoty ponad wszelką wątpliwość nie doszło. Poza świadkiem P. A., pozostali świadkowie twierdzili jedynie, że nie

zauważyli powyższego. Świadek J. P. zeznawała, że kilkakrotnie wychodziła z pokoju, natomiast świadek I. S. – że była zainteresowana wyłącznie zapłatą na swoją rzecz. Dodała, że zauważyła jednak, że pozwany miał jeszcze inną kopertę, poza tą przeznaczoną dla niej, choć nie wiedziała, czy zawiera ona pieniądze. Przesądającym dla Sądu był w tej sytuacji zapis znajdujący się w akcie notarialnym sporządzonym w dniu 6 maja 2015 r., w którym sprzedający potwierdzili, że otrzymali część sumy sprzedaży w kwocie 78.400 zł. Zapis ten jest na tyle jednoznaczny, że nie pozwala na jakąkolwiek inną interpretację niż ta rozumiana dosłownie. W ocenie Sądu więc zarówno powód jak i pozostali sprzedający zdawali sobie sprawę z tego, że takie oświadczenie składają, podobnie jak z tego, jaką umowę podpisują, jakiej treści i uczynili to w pełni świadomie. Co również istotne, akt notarialny został w całości odczytany przez notariusza i – co potwierdziły właściwie wszystkie uczestniczące w czynności osoby – nikt nie wnosił żadnych uwag czy zastrzeżeń do któregoś z jego zapisów. To również potwierdza, że sprzedający aprobowali treść umowy, w tym także zapisu o potwierdzeniu zapłaty kwoty 78.400 zł.

Sąd miał też na uwadze, że ani powód ani też M. S. (1) czy A. S. nie tłumaczyli w żaden sposób, z jakich powodów zgodzili się na zapis o potwierdzeniu zapłaty, skoro kwoty 78.400 zł w rzeczywistości nie otrzymali. W ocenie Sądu nie było żadnych przeciwwskazań ku temu, by zapis ten brzmiał inaczej, skoro np. w odniesieniu do sumy 52.000 zł, które miały być wpłacone na rzecz komornika, zawarto w treści aktu notarialnego uzgodnienie, że kwota ta zostanie zapłacona do dnia 7 maja 2015 r. W szczególności nie tłumaczy tego fakt, że powód działał pod presją czasu i okoliczności, chcąc uniknąć egzekucji z nieruchomości. Umowa sprzedaży byłaby bowiem ważnie i skutecznie zawarta także wówczas, gdyby cena została zapłacona przez pozwanego w terminie późniejszym. Powód mógł więc zaprotestować i przynajmniej postarać się zmienić zapis umowy. Tymczasem nie tylko tego nie uczynił, ale wręcz po zawarciu umowy oświadczył świadkowi J. P., że wszystko zostało dobrze załatwione, co oznacza, że zaakceptował całą czynność w takiej postaci, w jakiej zostało to odzwierciedlone w akcie notarialnym.

Ostatecznie więc Sąd uznał, że pozwany zapłacił powodowi oraz pozostałym sprzedającym całą kwotę ceny sprzedaży zgodnie z zapisami aktu notarialnego z dnia 6 maja 2015 r. W konsekwencji przyjąć należało, że nie przysługiwała im wobec pozwanego żadna wierzytelność z tytułu uregulowania części ceny sprzedaży, która nadawałaby się do potrącenia z wierzytelnością pozwanego z tytułu zapłaty ceny odkupu, a oświadczenie złożone przez powoda w tej kwestii uznać należy za nieskuteczne. Nadto skoro nie istniała wierzytelność sprzedających o zapłatę części ceny sprzedaży, nieważna była umowa cesji części tejże wierzytelności, zawarta między powodem a M. S. (1). Brak było bowiem przedmiotu umowy. W efekcie uznać należało, że po odsprzedaży przez pozwanego prawa do lokalu nie powstało po jego stronie żadne przysporzenie majątkowe kosztem majątku powoda odpowiadające rzekomo nieuiszczonej kwocie 78.400 zł, co czyniło roszczenie powoda oparte na art. 405 k.c. nieuzasadnionym. Podobnie zresztą ustalenie o zapłacie całej ceny sprzedaży przesądzało o braku podstaw do uwzględnienia powództwa o zapłatę w zakresie kwoty 78.400 zł opartego na alternatywnej podstawie wskazanej przez powoda – właśnie z tytułu niewykonania całości umowy sprzedaży i niewywiązania się z obowiązku zapłaty ceny lokalu.

W ocenie Sądu nieuzasadnionym pozostaje także roszczenie o odszkodowanie z tytułu nieuzasadnionego w ocenie powoda niewykonania przez pozwanego zobowiązania do zwrotnego przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w wyniku wykonania przez powoda prawa odkupu. Sąd uznał bowiem, że co prawda powód złożył oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu, jednakże zdaniem Sądu nieskutecznie. Jego treść bowiem nie odpowiadała uzgodnieniom zawartym w umowie sprzedaży, gdyż w istocie zaoferował on pozwanemu cenę niższą niż ustalona cena odkupu. Według treści umowy miała ona odpowiadać cenie sprzedaży, tymczasem powód złożył oświadczenie o potrąceniu z nią przysługującej mu rzekomo wierzytelności z tytułu zapłaty nieuiszczonej części ceny sprzedaży. Wierzytelność ta jednak, jak ustalono powyżej, nie istniała, wobec czego złożone oświadczenie o potrąceniu nie mogło wywrzeć oczekiwanego przez powoda skutku, a powód był zobowiązany odkupić prawo do lokalu od pozwanego za cenę uzgodnioną wcześniej. Zdaniem Sądu działanie pozwanego, który kwestionował powyższe i powstrzymał się wobec tego ze złożeniem oświadczenia o zwrotnym przeniesieniu prawa do lokalu na powoda było w tych okolicznościach w pełni usprawiedliwione. W ocenie Sądu zachowanie pozwanego było uprawnione tym bardziej, że na wskazany przez niego rachunek bankowy powód nigdy nie wpłacił żadnej sumy tytułem ceny odkupu, nawet tej w wysokości niższej, wyliczonej przez powoda już po potrąceniu wierzytelności. Tym samym nie sposób zdaniem Sądu

przyjąć, że nie doszło do zwrotnego przeniesienia prawa do lokalu z przyczyn leżących po stronie pozwanego, ale raczej po stronie samego powoda. W konsekwencji nie można więc uznać, że pozwany ponosi odpowiedzialność kontraktową za ewentualną szkodę z tego tytułu wyrządzoną w majątku powoda.

Dodatkowo Sąd podkreśla, że cena sprzedaży została uzgodniona przez obie strony umowy i za obopólną zgodą ustalono ją na poziomie niższym od wartości rynkowej (przyznanej przez pozwanego w toku procesu na sumę 220.000 zł). Należy bowiem wskazać na szczególne okoliczności towarzyszące zawarciu umowy, w tym fakt, że dzięki zawarciu umowy sprzedaży powód uniknął wyznaczonej na następny dzień licytacji prawa do lokalu w toku postępowania egzekucyjnego, w którym zapewne osiągnięto by cenę jeszcze niższą niż wartość rzeczywiśta. I powód był więc żywotnie zainteresowany szybkim zbyciem nieruchomości nawet za taką cenę jak ostatecznie uzyskał. Zdaniem Sądu nie sposób mówić więc o szkodzie po stronie powodowej, zwłaszcza wyliczonej w prosty matematycznie sposób jako różnica między ceną sprzedaży a wartością oszacowaną przez rzeczoznawcę majątkowego.

W konsekwencji Sąd ostatecznie nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa o zapłatę, wobec czego w punkcie I wyroku oddalił powództwo w oparciu o art. 405 k.c., 498 k.c., art. 509 k. c. oraz art. 535 k.c., 593 k. c. i 594 k.c. w zw. z art. 471 k.c.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu zawartą w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. W konsekwencji w punkcie II wyroku zasądził od powoda J. S. (1) na rzecz pozwanego S. W. kwotę 7.217 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika procesowego strony Sąd ustalił w oparciu o § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.), w brzmieniu na dzień wniesienia pozwu – na kwotę 7.200 zł i powiększył o kwotę 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Natomiast w punkcie III wyroku na zasadzie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 623) Sąd odstąpił od obciążenia powoda J. S. (1) nieuiszczonymi kosztami sądowymi w sprawie, mając na uwadze przesłanki stanowiące uprzednio podstawy do częściowego zwolnienia go w toku procesu z obowiązku uiszczania tych kosztów.