

Sygn. akt I ACa 826/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Dariusz Rystał

Sędziowie: SSA Krzysztof Górski (spr.)

SSA Halina Zarzeczna

Protokolant: sekr.sądowy Marta Osińska

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. G. i W. G.

przeciwko A. R. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powodów i pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 27 lipca 2017 roku, sygn. akt I C 44/14

I. oddala apelację powodów;

II. oddala apelację pozwanego;

III. znosi między stronami wzajemne koszty procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Krzysztof Górski Dariusz Rystał Halina Zarzeczna

Sygn. akt I ACa 826/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 stycznia 2014 r. powodowie W. G. i A. G. wnieśli o:

1. nakazanie pozwanemu A. R. (1) złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

a) pozwany A. R. (1) przenosi własność udziału do 1/2 części, w tym przenosi także własność udziału do 1/2 części, pod warunkiem, że Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu, w nieruchomości rolnej stanowiącej działki gruntu numer (...) o łącznej powierzchni 436,6911 ha położonej w miejscowości K. gmina D., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), na rzecz W. G. i A. G., a to w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 2010 r., zawartej przed notariuszem M. O. w S. repertorium A numer (...),

b) zapłata ceny nastąpi po prawomocnym wykreśleniu z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotu umowy wszelkich praw i obciążeń ponad opisane w § 1 umowy przedwstępnej,

c) pozwany A. R. (1) zobowiązuje się zapłacić W. G. i A. G. kwotę 1.240.065 zł 97 gr jako odszkodowanie z tytułu nienależycie wykonanego przez niego zobowiązania, w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia Sądu,

2. o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych,

ewentualnie powodowie wnieśli na wypadek nieuwzględnienia żądania głównego:

1. o zasądzenie od pozwanego A. R. (1) na rzecz powodów W. G. i A. G. kwoty 1.240.065 zł 97 gr tytułem zwrotu zaliczki wpłaconej na poczet ceny wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia powództwa, gdyż wpłacona zaliczka jest świadczeniem nienależnym,

2. o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że jako strona kupująca zawarli z pozwanym A. R. (1) jako sprzedającym w dniu 11 czerwca 2010 r. w S. przed notariuszem M. O. przedwstępną umowę sprzedaży udziału do 1/2 części w nieruchomości rolnej stanowiącej działki gruntu numer (...) o łącznej powierzchni 436,6911 ha położonej w miejscowości K. gmina D., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). Zgodnie z zapisem § 5 umowy przedwstępnej termin zawarcia warunkowej umowy sprzedaży strony ustaliły na dzień 15 stycznia 2013 r., a termin zawarcia umowy przeniesienia na dzień 20 lutego 2013 r. W dniu 9 stycznia 2014 r. powód A. G. i pełnomocnik powódki W. G. stawili się w Kancelarii Notarialnej celem przystąpienia do zawarcia przyrzeczonej umowy warunkowej w umówionym wcześniej z pozwanym terminie. Pozwany w tym terminie nie stawił się. Jako podstawę żądania nakazania złożenia oświadczenia woli wskazano normę art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.

Powodowie stwierdzili nadto, że pozwany nie jest w stanie należycie wykonać swojego zobowiązania zgodnie z jego treścią, a zatem nie jest w stanie wykonać swojego zobowiązania z umowy przedwstępnej w sposób należyty. Zgodnie bowiem z treścią § 4 przedwstępnej umowy sprzedaży pozwany zobowiązał się sprzedać pozwanym udział do 1/2 części w nieruchomości zgodnie ze stanem opisanym w § 1 aktu notarialnego, a aktualny stan przedmiotu sprzedaży nie jest zgodny ze stanem tam określonym. W § 1 przedwstępnej umowy sprzedaży zawarty jest opis nieruchomości, gdzie pozwany oświadczył, że przedmiot sprzedaży jest wolny od jakichkolwiek obciążeń i praw na rzecz osób trzecich, poza wyraźnie wskazanymi w tym § 1 umowy przedwstępnej. Tymczasem w dziale III księgi wieczystej nieruchomości wpisane zostały ostrzeżenia o wszczętych postępowaniach egzekucyjnych z nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy. Poza postępowaniami egzekucyjnymi wszczętymi na wniosek Agencji Nieruchomości Rolnej zostały wszczęte także inne postępowania egzekucyjne. Roszczenia (poza roszczeniami Agencji Nieruchomości Rolnych), objęte postępowaniami egzekucyjnymi stanowią łączną kwotę 6.008.341 zł 15 gr, czyli jest to kwota ponad dwukrotnie przekraczająca cenę sprzedaży udziału do 1/2 części. Nadto w dziale IV księgi wieczystej wpisane są hipoteki przymusowe obciążające przedmiot umowy przyrzeczonej na łączną kwotę 1.750.000 USD oraz 1.683.124 zł 71 gr. Przedmiot umowy przyrzeczonej został więc obciążony ponad stan opisany w § 1 umowy przedwstępnej i to na kwotę ponad dwukrotnie przewyższającą cenę sprzedaży.

Powodowie podkreślili, że rozpatrując umowę przedwstępną w oparciu o art. 65 k.c. należy uznać, iż celem i zamiarem stron umowy przedwstępnej było zobowiązanie się pozwanego do sprzedaży udziału do 1/2 części nieruchomości w jej stanie zgodnym z opisem zawartym i zapewnionym przez pozwanego w § 1 umowy przedwstępnej. Aktualnie obciążenia przedmiotu umowy przyrzeczonej sprawiają, że stan przedmiotu umowy jest niezgodny z intencjami i zamiarem stron wyrażonymi w umowie przedwstępnej.

Powodowie w związku z tym zażądali, by Sąd powinien dokonać zmiany niektórych postanowień umowy przedwstępnej w oparciu o art. 65 k.c. (cel umowy oraz zamiar stron wyrażone przy zawieraniu umowy przedwstępnej)

oraz w oparciu o art. 357¹ k.c. (nastąpiła nadzwyczajna zmiana stosunków z wyraźną szkodą dla powodów jako jednej ze stron umowy).

Powodowie podnieśli nadto, że wpłacili zaliczkę na poczet ceny w łącznej kwocie 1.240.065 zł 97 gr, w tym:

1. 864.800 zł zgodnie z § 6 przedwstępnej umowy sprzedaży,
2. 145.856 zł 93 gr jako zapłata 1/2 części z kwoty 291.713 zł 86 gr przypadająca na powodów wpłaconej na konto Agencji Nieruchomości Rolnych z tytułu oprocentowania zgodnie z § 6 przedwstępnej umowy sprzedaży – potwierdzenie wpłaty w piśmie Agencji Nieruchomości Rolnych w S. z dnia 13 sierpnia 2012 r.,
3. 229.409 zł 4 gr jako zapłata 1/2 części z kwoty 458.818 zł 8 gr (459.235 zł 64 gr pomniejszonej o kwotę 417 zł 58 gr) tytułem wpłaty raty i oprocentowania zgodnie z zapisem § 7 ust. 2 przedwstępnej umowy sprzedaży – potwierdzenie wpłaty w piśmie Agencji Nieruchomości Rolnych w S. z dnia 13 sierpnia 2012 r.

Powodowie stwierdzili, że wpłacając kwotę 1.240.065 zł 97 gr ponieśli w tej wysokości szkodę na skutek nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego. Przedmiot umowy przyrzeczonej został obciążony roszczeniami ponad stan jego opisany w § 1 przedwstępnej umowy sprzedaży i to w kwocie ponad dwukrotnie przewyższającej cenę. Żądanie powodów o nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli o jego zobowiązaniu do zapłaty powodom kwoty 1.240.065 zł 97 gr jako odszkodowania z tytułu nienależyte wykonanego przez niego zobowiązania w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia Sądu jest zasadne, między innymi w oparciu o art. 471 k.c.

Powodowie wnieśli ewentualnie o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego kwoty 1.240.065 zł 97 gr wraz z odsetkami od dnia wniesienia powództwa w przypadku nieuwzględnienia żądania głównego, czyli w przypadku niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej. W tym przypadku roszczenie o zapłatę przez pozwanego na rzecz powodów kwoty 1.240.065 zł 97 gr jest niesporne jako zwrot przez pozwanego świadczenia nienależnego. Zapłata zaliczki została powyżej wykazana.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W ocenie pozwanego żądania pozwu są w świetle istniejącego stanu faktycznego niedopuszczalne. Zdaniem pozwanego w pozwie brak jest dokumentów wskazujących jednoznacznie na to, że roszczenie o nakazanie złożenia oświadczenia woli przez pozwanego istnieje w dacie składania pozwu. Powołując się na treść art. 389 k.c. pozwany wskazał, że nie ma podstaw do żądania zobowiązania go do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z dokumentów załączonych do pozwu wynika wprost, że powodowie nie mieli zamiaru zawrzeć umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 15 stycznia 2013 r. ze względu na istniejące w KW obciążenia. Do pozwu poza umową przedwstępną załączono protokół przyjęcia oświadczenia niestawiennictwa drugiej strony z dnia 9 stycznia 2014 r. W § 3 tego dokumentu pełnomocnik powodów E. L. oświadczył, że A. R. (1) został zawiadomiony o terminie planowanej czynności u notariusza wyznaczonej na dzień 9 stycznia 2014 r. Oświadczenie powyższe nie jest jednak prawdziwe, ponieważ pozwanego nigdy nie zawiadomiono o planowanym terminie zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 9 stycznia 2014 r. Pozwany przyznał, że doręczono mu akt notarialny z dnia 9 stycznia 2014 r. wraz z pismem przewodnim, ale doręczenie to miało miejsce już po dokonaniu czynności przez powodów. Tym samym nie może być mowy o wywołującym skutki prawne wyznaczeniu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwany powołując się oświadczenie z dnia 7 stycznia 2013 r., pismo z dnia 11 grudnia 2013 r., wskazał, że powodowie wcale nie byli zainteresowani zawarciem umowy przyrzeczonej oraz że w terminie do dnia 15 stycznia 2014 r. nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z winy powodów, gdyż nie mieli oni zamiaru zawrzeć umowy przyrzeczonej oraz jednocześnie chcieli pozwanego blokować w zakresie ewentualnej sprzedaży poprzez składanie bezzasadnych wniosków do ksiąg wieczystych i stwarzanie wrażenia wobec potencjalnych kupujących, że nadal są zainteresowani zawarciem umowy przyrzeczonej. Niezależnie od powyższego zdaniem pozwanego, iż nawet gdyby przyjąć, że pozwany nie przygotował nieruchomości do stanu w jakim miała być ona zbywana w umowie definitywnej, a zatem, że ponosi on wspólnie z powodami odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej, zakres odszkodowania określonego w art. 390

§ 1 k.c. zamyka się w granicach tzw. negatywnego interesu umowy. Wykładnia żądania określonego w punkcie 1 pozwu w całości wskazuje na to, że powodowie żądają nakazania przeniesienia własności, ale zapłata nastąpi pod warunkiem usunięcia obciążeń z KW. Nie można jednak żądać złożenia oświadczenia woli pod warunkiem. Ponadto wyrok Sądu zastępuje oświadczenie woli pozwanego, a własność nieruchomości, zgodnie z art. 157 § 1 k.c. nie może być przeniesiona pod warunkiem. Żądanie pozwu co do punktu 1 jest zatem żądaniem sprzecznym z ustawą.

Odnosząc się do żądania ewentualnego pozwany oświadczył, że dokonuje potrącenia swojej wierzytelności wobec wierzytelności powodów.

Powodowie są dłużnikami pozwanego:

1. kwoty 234.000 zł z tytułu zawartej pomiędzy stronami w dniu 10 maja 2013 r. ugody pozasądowej, w której powodowie zobowiązali się zapłacić dłużnikowi oznaczoną wyżej kwotę, a którego to zobowiązania do dnia wniesienia odpowiedzi na pozew nie wykonali oraz
2. kwoty 1.036.659 zł 25 gr z tytułu potrącenia wierzytelności z dnia 4 kwietnia 2014 r.

W wyniku dokonanego potrącenia wszelkie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej, co oznacza, że powodom pozostaje do zapłaty na rzecz pozwanego kwota 30.593 zł 28 gr, co zdaniem pozwanego przemawia za oddaleniem powództwa.

Pismem procesowym z dnia 24 stycznia 2017 r. powodowie zmienili żądanie pozwu w ten sposób, że wnieśli o:

1. zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 1.240.065 zł 97 gr tytułem zwrotu zaliczki wpłaconej przez powodów na poczet ceny wynikającej z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), która to umowa została zawarta w dniu 11 czerwca 2010 r. przed notariuszem M. O. w S. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty,
2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 1.509.934 zł 3 gr tytułem odszkodowania z powodu niewykonania przez pozwanego zobowiązania wynikającego z umowy wskazanej w pkt. 1 powyżej wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty,

W uzasadnieniu pisma procesowego powodowie podnieśli, że modyfikacja żądania wynika z okoliczności, iż składając pozew w dniu 13 stycznia 2014 r. powodowie dążyli przede wszystkim do wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 11 czerwca 2010 r. przed notariuszem M. O. w S., co miało doprowadzić do zbycia nieruchomości. Okazało się jednak, że w stosunku do pozwanego wszczęte zostały postępowania egzekucyjne, a w ich toku Sąd wydał postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości na rzecz S. K..

Niezależnie od powyższego powodowie utracili także interes prawny w przejęciu na własność przedmiotowej nieruchomości również tego względu, że kwota ciążących na niej wierzytelności objętych postępowaniami egzekucyjnymi przekroczyła jej rynkową wartość. Jak wynika bowiem z sumarycznego stanu spraw egzekucyjnych prowadzonych z nieruchomości przez komornika sądowego sporządzonego na dzień 22 czerwca 2016 r. łączna kwota zadłużenia wobec wierzycieli wynosi 16.112.841 zł 67 gr, a kwota niespłaconych kosztów egzekucyjnych to łącznie 1.086.683 zł 34 gr, co w sumie stanowi kwotę przewyższającą 17.000.000 zł, a kwota za jaką wylicytowano przedmiotową nieruchomość, to jest 15.500.000 zł. Mając na względzie powyższe kwestie, konieczne stało się zmodyfikowanie żądania pozwu. Jednocześnie powodowie wnieśli o nieobciążanie strony powodowej kosztami procesu związanymi z modyfikacją pozwu w powyższym zakresie, mając na względzie treść art. 102 k.p.c.

W odniesieniu do aktualnego żądania powodowie wskazali, że obejmuje ono w pierwszej kolejności zwrot zaliczki wpłaconej na podstawie zawartej umowy przedwstępnej, która w związku z opisanymi powyżej okolicznościami nie może być już wykonana. Ponadto żądanie obejmuje odszkodowanie w kwocie 1.509.934 zł 3 gr tytułem części szkody poniesionej w związku z niedojściem do skutku umowy przyrzeczonej, stanowiącej różnicę pomiędzy przewidzianą

w tej umowie ceną sprzedaży udziału do 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości, to jest 2.750.000 zł, a kwotą wpłaconej zaliczki.

Cenę sprzedaży udziału do 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości strony ustaliły na kwotę 2.750.000 zł – tym samym wartość całej nieruchomości na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej oznaczona została na kwotę 5.500.000 zł. Z postanowienia Sądu Rejonowego w Stargardzie z dnia 6 maja 2015 r. wynika, że udzielono przybicia na rzecz nabywcy przedmiotowej nieruchomości S. K., który nabył nieruchomość w drodze licytacji za cenę 15.500.000 zł. Cena ta odzwierciedla wartość całej nieruchomości. Oznacza to, że gdyby powodowie mieli możliwość wykonania umowy przedwstępnej, to mogliby partycypować w zysku ze sprzedaży nieruchomości, którego wysokość można oszacować na kwotę 10.000.000 zł. Ze względu jednak na pozbawienie ich tej możliwości zaktualizowało się ich roszczenie odszkodowawcze wobec pozwanego. Powodowie w tym zakresie powołali się na odpowiednie orzecznictwo Sądu Najwyższego. Powodowie podkreślili, że żądana przez nich kwota 1.509.934 zł 3 gr jako odszkodowanie z tytułu niewykonania przez pozwanego zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej nie wyczerpuje całości przysługujących im roszczeń odszkodowawczych tytułem szkody zaistniałej po ich stronie.

Na rozprawie w dniu 24 stycznia 2017 r. – karta 531 – pełnomocnik powodów oświadczył, iż strona powodowa cofa powództwo określone w pkt. I litera a, b, c pozwu i w tym zakresie zrzeka się roszczenia.

Pismem procesowym z dnia 7 lutego 2017 r. pozwany A. R. (1), ustosunkowując się do pisma procesowego powodów z dnia 24 stycznia 2017 r., wniósł o:

- 1) oddalenie powództwa w całości,
- 2) zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego,
- 3) umorzenie postępowania w zakresie cofniętego powództwa określonego w punkcie 1 litera a, b, c pozwu i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

W uzasadnieniu pisma procesowego pozwany, odnosząc się do żądania powodów opisanego w punkcie I pisma z dnia 24 stycznia 2017 r., to jest zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów kwoty 1.240.065 zł 97 gr wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, wskazał, że po pierwsze roszczenie to należy rozpatrywać w kontekście przekroczenia przez powodów w dochodzeniu tego roszczenia art. 5 k.c. Zachowanie powodów, którzy co prawda wpłacili wyżej wskazaną kwotę tytułem zaliczki na poczet ceny, przy jednoczesnym pozyskaniu znacznie większej kwoty od tej wpłaconej, z tytułu dzierżawy, czy dopłat do produkcji rolnej, należy upatrywać jako niezgodne z art. 5 k.c.

Zdaniem pozwanego bez zawarcia umowy przedwstępnej, strony nie zawarłyby umowy dzierżawy za symboliczną kwotę 1 zł. Zachowanie powodów, którzy przez cały czas pobierali wszelkie pożytki i dopłaty z nieruchomości rolnej, płacąc pozwanemu wyłącznie 1 zł czynszu dzierżawnego z całą pewnością należy uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Jednocześnie sprzedający został pozbawiony możliwości dzierżawy gruntu, pozyskiwania dopłat, pobierania pożytków z nieruchomości. Wszystko to należy ocenić w kontekście art. 5 k.c.

W ocenie pozwanego po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, kupujący powinni oddać nieruchomość pozwanemu, a zatem skutki ich posiadania należy oceniać w kontekście art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. W ocenie pozwanego powodów należy uznać za posiadaczy w złej wierze, co uzasadnia roszczenia pozwanego względem powodów z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy za cały okres posiadania, zwrotu pobranych i nieużytych pożytków, uiszczenia wartości niepobranych pożytków.

Pozwany podniósł, że gdyby nie dzierżawił powodom gruntu za 1 zł, a następnie gdyby powodowie zwrócili nieruchomość pozwanemu, to mógłby ją wydzierżawić, przez co osiągnąłby z tego tytułu kwotę co najmniej 1.253.720 zł, wliczoną jako średni czynsz dzierżawny w obrocie prywatnym według GUS w latach 2008 – 2016, przy przyjęciu dzierżawionej powierzchni gruntu 218 ha.

Gdyby pozwany nie wydierżawiał gruntu, a sam uprawiałby nieruchomość, otrzymałby zarówno dopłaty, jak i pożytki ze zbiorów, przy czym pozwany przyjął w niniejszej sprawie możliwie najniższe dopłaty.

I tak, gdyby pozwany sam uprawiał grunt, otrzymałby dopłaty za lata 2008 – 2016 w łącznej wysokości 1.046.000 zł tytułem dopłat za jednolitą płatność obszarową, w tym zakresie pozwany powołał się na informacje ARiMR w sprawie stawek płatności jednolitej za 1 ha w latach 2008 – 2016, przy przyjęciu, że pozwany otrzymałby przedmiotową dopłatę do 190 ha.

Oprócz wyżej opisanej dopłaty, pozwany uprawiając samodzielnie nieruchomość, otrzymałby także dopłatę w postaci płatności dodatkowej, a za okres 2008 – 2016, łączna kwota dofinansowania wyniosłaby 364.410 zł. W tym zakresie pozwany powołał się na informacje ARiMR odnośnie stawki płatności dodatkowej na 1 ha w kolejnych latach.

Pozwany podniósł również, że gdyby sam uprawiał grunt, osiągałby także pożytki ze zbiorów. W związku z faktem, że pszenżyto i kukurydza dobrze przyjmuje się na teźże nieruchomości, pozwany przyjął do wyliczenia ten rodzaj zboża.

I tak wartość zbiorów pszenżyta w latach 2008 – 2016 wyniosłaby 3.273.700 zł, przy przyjęciu średniej wielkości zbiorów pszenżyta i średniej ceny pszenżyta wskazanej przez GUS, a także przyjęciu 190 ha.

Jeżeli chodzi z kolei o wartość zbiorów kukurydzy, to w okresie 2008 – 2016 pozwany uzyskałby kwotę 6.768.000 zł, przy uwzględnieniu średniej wielkości zbiorów kukurydzy i średniej ceny kukurydzy wskazanej przez GUS, a także przyjęciu 190 ha.

W związku z powyższym pozwany oświadczył, że dokonuje potrącenia swojej wierzytelności wobec wierzytelności powodów wskazanej w punkcie I pozwu.

Pozwany podniósł, że powodowie są dłużnikami pozwanego co do:

- 1) kwoty 234.000 zł z tytułu zawartej pomiędzy stronami w dniu 10 maja 2013 r. ugody pozasądowej, w której powodowie zobowiązali się zapłacić dłużnikowi oznaczoną wyżej kwotę, a którego to zobowiązania do dnia wniesienia niniejszego pisma nie wykonali,
- 2) kwoty 1.253.720 zł z tytułu odszkodowania za utracone korzyści z tytułu możliwego do osiągnięcia dochodu z tytułu dzierżawy nieruchomości w latach 2008 – 2016,
- 3) kwoty 1.046.000 zł tytułem utraconych korzyści w postaci możliwych do uzyskania dopłat za jednolitą płatność obszarową w latach 2008 – 2016,
- 4) kwoty 3.273.700 zł tytułem utraconych korzyści w postaci możliwych do osiągnięcia wartości zbiorów pszenżyta w latach 2008 – 2016,
- 5) kwoty 6.768.000 zł tytułem utraconych korzyści w postaci możliwych do osiągnięcia wartości zbiorów kukurydzy w latach 2008 – 2016.

W wyniku dokonanego potrącenia wszelkie wierzytelności umarzają się wzajemnie do wysokości wierzytelności niższej, co oznacza, że powodom pozostaje do zapłaty na rzecz pozwanego kwota 11.699.764 zł 3 gr.

Odnosząc się z kolei do żądania powodów określonego w punkcie II pisma z dnia 24 stycznia 2017 r. zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów kwoty 1.509.934 zł 3 gr, należy uznać je za bezzasadne i pozbawione jakichkolwiek podstaw prawnych. Z ostrożności pozwany wskazał, że nawet, gdyby przyjąć, że pozwany nie przygotował nieruchomości do stanu w jakim miała być ona zbywana w umowie przyrzeczonej, a zatem że ponosi on wspólnie z powodami odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej, zakres odszkodowania określonego w art. 390 § 1 k.c. zamyka się w granicach tzw. negatywnego interesu umownego. Do odszkodowania liczyć można tylko wydatki i nakłady potrzebne do zawarcia umowy przyrzeczonej, a nie do jej realizacji. W ocenie pozwanego w okolicznościach

niniejszej sprawy wysokość dochodzonego roszczenia nie może kształtować wartość rzeczy, którą poszkodowany by nabył, gdyby doszło do wykonania umowy.

Ponadto pozwany wskazał, że wyłącznie z ostrożności dokonał ewentualnego potrącenia swojej wierzytelności z wierzytelnością powodów wskazaną w punkcie II żądania pisma z dnia 24 stycznia 2017 r., to jest kwotą 1.509.934 zł 3 gr, wyłącznie na wypadek, gdyby przedmiotowa wierzytelność, którą pozwany kwestionuje z wyżej opisanych względów została uznana przez sąd za uzasadnioną.

W piśmie procesowym z dnia 6 marca 2017 r. powodowie zakwestionowali podniesiony przez pozwanego zarzut naruszenia przez powodów art. 5 k.c. Powodowie podnieśli, że stawka czynszu dzierżawnego ustalona w umowie przedwstępnej mieści się w ramach zasady swobody umów określonej w art. 353¹ k.c. Pozwany wyraził zgodę na tak określoną kwotę czynszu, który uiszczać mieli powodowie. Powyższe wynikało z faktu, że w momencie zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 11 czerwca 2010 r. strony przewidziały stosunek dzierżawy nieruchomości jako stan tymczasowy, który zakończyć miało zawarcie umowy przyrzeczonej. Jednocześnie zdaniem powodów odnotowania wymaga fakt, że pozwany pominął w swoim wywodzie fakt, iż zaliczką powodów oraz ich dodatkową dopłatą z dnia 14 czerwca 2010 r. w wysokości 459.235 zł 64 gr, dokonaną na poczet niezapłaconej przez pozwanego raty ceny sprzedaży, został sfinansowany zakup nieruchomości. Ponadto powodowie poręczyli spłatę ceny sprzedaży nieruchomości w wysokości 5.718.440 zł, co było okolicznością umożliwiającą nabycie tejże nieruchomości od Agencji Nieruchomości Rolnych. W celu powyższego powodowie ustanowili hipotekę na będącej ich własnością nieruchomości.

W tej sytuacji oczywiste jest, że powodowie dążyli do zawarcia umowy przyrzeczonej. Inne ich zachowanie byłoby nieracjonalne. Pozwany po zawarciu umowy przedwstępnej podejmował działania utrudniające korzystanie przez powodów z nieruchomości. W dniu 22 października 2010 r., a więc niezwłocznie po zawarciu z powodami umowy przedwstępnej, pozwany wydzierżawił (...) spółce z o.o. 300 ha gruntów rolnych położonych w K. w Gminie D.. W obręb przedmiotu dzierżawy weszła także przedmiotowa nieruchomość. Ponadto w dniu 13 marca 2013 r. (...) spółka z o.o., której pozwany jest jedynym udziałowcem, zawarła umowę poddzierżawy z (...) spółką z o.o. z siedzibą w S., której przedmiotem była nieruchomość o powierzchni 300 ha, stanowiącej grunty rolne położone w K. w Gminie D.. Wspomniane 300 ha gruntów obejmowało także nieruchomość, co wynika z treści mapy stanowiącej załącznik do tejże umowy oraz dodatkowej mapy terenowej, na których zaznaczono obrys nieruchomości. Powodowie załączyli także zawartą z pozwanym umowę dzierżawy gruntów rolnych z dnia 1 października 2008 r., która to była pierwszą umową dzierżawy nieruchomości łączącą strony. W treści § 1 tejże umowy nieruchomość została oznaczona co do powierzchni 180,290 ha. Porównując ten zapis do § 1 w/w umowy poddzierżawy, należy stwierdzić, że nieruchomość została przez pozwanego oddana w poddzierżawę osobie trzeciej w trakcie jej dzierżawienia przez powodów. Powodowie wskazali również, że w 2011 r. pozwany samowolnie zajął nieruchomość, po czym dokonał własnych zasiewów na jej obszarze, celem uzyskania unijnych dopłat. Nadto pozwany, pomimo powzięcia wiadomości o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa w niniejszej sprawie, zawarł w dniach 4 listopada 2014 r. oraz 18 lutego 2014 r., kolejne dwie umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości. W świetle powyższych okoliczności twierdzenia pozwanego próbujące obarczyć powodów odpowiedzialnością za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej, a co za tym idzie wskazujące na sprzeczność ich roszczenia z zasadami współżycia społecznego są oczywiście bezpodstawne. To pozwany swoimi działaniami doprowadził do sytuacji, w której zawarcie tej umowy było niemożliwe. Jego zachowania wskazują też jednoznacznie o braku zamiaru wywiązania się z zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej.

Odnośnie do podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia powodowie wskazali, że nie zasługuje on na uwzględnienie. Zgłoszone przez pozwanego wierzytelności nie mogą zostać skutecznie objęte zarzutem potrącenia, gdyż nie zostały przez niego wykazane, wierzytelności te w ogóle nie istnieją. Powodowie odmówili uznania w/w roszczeń pozwanego, kierując do niego pismo z dnia 13 lutego 2017 r.

Odnosząc się do stwierdzenia pozwanego dotyczącego wygaśnięcia umowy dzierżawy nieruchomości zawartej w ramach umowy przedwstępnej oraz zmiany statusu powodów z posiadaczy zależnych na posiadaczy samoistnych

powodowie podnieśli, że zgodnie z § 10 ust. 1 umowy przedwstępnej nieruchomości została oddana powodom w dzierżawę do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej. Na gruncie przywołanego zapisu doszło więc do zastosowania warunku rozwiązującego, to jest zdarzenia przyszłego niepewnego, którego ziszczenie się spowodowałoby ustanie skutków tejże umowy dzierżawy. Wbrew twierdzeniom pozwanego nie doszło do rozwiązania umowy dzierżawy w związku z nie zawarciem umowy przyrzeczonej, gdyż umowa przedwstępna przewidująca zapis o dzierżawie nie uzależniała bytu prawnego umowy dzierżawy od upływu terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej. Z powyższego wywodzić należy funkcjonowanie w obrocie umowy dzierżawy spornej części nieruchomości – nie ziszczył się bowiem warunek rozwiązujący przewidziany w w/w § 10 ust. 1 umowy przedwstępnej.

W konsekwencji powyższego oczywistym jest, że powodom w całym okresie przysługiwał status posiadaczy zależnych w/w spornej części nieruchomości, korzystających z niej w sposób zgodny z prawem, jakie im do niej przysługiwało. Na powodach nie ciąży więc obowiązki posiadaczy samoistnych względem właściciela rzeczy przewidziane w art. 224 i następne k.c. Zastosowania nie znajdzie przewidziane w art. 230 k.c. odpowiednie stosowanie przepisów o roszczeniach uzupełniających i roszczeniach o zwrot nakładów na rzecz do stosunków pomiędzy właścicielem rzeczy, a jej bezprawnym posiadaczem zależnym. Niezależnie od tego, gdyby nawet uznać, iż pozwanemu przysługują uprawnienia przewidziane w art. 224 k.c. i następne, to zakres roszczeń przewidzianych we wspomnianych przepisach nie obejmuje roszczeń z tytułu utraconych korzyści (roszczenia takie nie wynikają z wyżej przytoczonych przepisów).

Odnosząc się do pierwszej z kwot przedstawionych do potrącenia, to jest kwoty 234.000 zł, powodowie wskazali, że pozwany powołując się na ugodę pozasądową z dnia 10 maja 2013 r., gdzie występuje jako dłużnik, a powodowie jako wierzyciele, nie wskazuje jakiegokolwiek podstawy istnienia jego wierzytelności w w/w kwocie. Wręcz przeciwnie, w świetle postanowienia § 2 ust. 2 wspomnianej ugody, wierzytelność ta nie istnieje. Potwierdza to treść postanowienia § 3 ust. 6 ugody, nakazującego pozwanemu jako dłużnikowi zapłatę kwoty 1.180.000 zł w przypadku, gdy wierzyciel nie uzyska do dnia 15 listopada 2013 r. kwoty 946.000 zł. Stąd też zgłoszone obecnie potrącenie nie ma jakiegokolwiek podstaw. Kwota 234.000 zł stanowi różnicę pomiędzy kwotą 1.180.000 zł a kwotą 946.000 zł, a brak wpłaty tej niższej kwoty w podanym w ugodzie terminie skutkowało obowiązkiem zapłaty kwoty wyższej.

Pozostałe należności objęte zostały roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu utraconych korzyści, które pozwany uzyskałby w sytuacji, gdyby nie dzierżawił powodom nieruchomości w zamian za czynsz dzierżawny w wysokości 1 zł.

Pozwany nie wyjaśnił na jakiej podstawie przyjął w/w ramy chronologiczne w zakresie przedstawionych roszczeń odszkodowawczych. Roszczenia te, nawet gdyby istniały, w znacznej części miałyby charakter roszczeń przedawnionych. W związku z powyższym powodowie z najdalej idącej ostrożności podnoszą zarzut przedawnienia roszczeń.

Według oceny powodów absurdalnym zabiegiem jest sumowanie kwot rzekomych należności pozwanego. Pozwany wywodzi możliwy do osiągnięcia dochód z tytułu dzierżawy nieruchomości w latach 2008 – 2016, a z drugiej zaś przedstawia możliwe do uzyskania dopłaty za jednolitą płatność obszarową, płatność dodatkową oraz wartości zbiorów pszenżyta oraz kukurydzy w tym samym okresie. Oczywistym jest, że w sytuacji oddania w dzierżawę nieruchomości osobie trzeciej, niemożliwe byłoby uzyskanie przez pozwanego pozostałych należności. W przywołanym kontekście podkreślić należy, iż nie jest też realnym do osiągnięcia jednoczesne zebranie zbiorów pszenżyta oraz kukurydzy z tych samych obszarów jednocześnie. Formując roszczenia odszkodowawcze z tytułu utraconych korzyści w zakresie możliwych dochodów z czynszu dzierżawy w latach 2008 – 2016 pozwany posłużył się średnimi cenami dzierżawy gruntów rolnych właściwymi dla tego okresu czasu. Przedmiotowe wartości w ocenie powodów nie mogą zostać uznane za miarodajne dla kreowania roszczeń z przywołanych wyżej tytułów, jako że nie uwzględniają specyfiki regionalnego rynku nieruchomości właściwego dla nieruchomości, a także klasy gruntów rolnych objętych nieruchomością. W kontekście jednolitych dopłat obszarowych oraz dopłat dodatkowych powodowie wskazali, że nie są to pożytki cywilne z nieruchomości. Dopłaty nie mogą być traktowane jako pożytki cywilne z tego względu, iż nie są one pochodną prawa własności nieruchomości rolnej, lecz są powiązane z osobą producenta rolnego, z prowadzeniem produkcji rolnej, do której nie wymaga się legitymowania własnością gospodarstwa rolnego. W tym stanie rzeczy pozwany nie jest uprawniony do wystąpienia wobec powodów z roszczeniami o zwrot utraconych

korzyści w zakresie jednolitej płatności obszarowej oraz płatności dodatkowej za lata 2008 – 2016. Powodowie podnieśli, że pozwany nie wykazał jakoby rzeczywiście spełnił przesłanki uprawniające go do otrzymania w/w dopłat w tymże okresie. Uzyskanie tychże dopłat jest obwarowane spełnieniem szeregu wymogów przewidzianych w ustawie o systemie płatności w ramach wsparcia bezpośredniego z dnia 5 lutego 2015 r., co pozwany zdaje się całkowicie pomijać w swoim wywodzie. W przedmiocie twierdzeń pozwanego w zakresie potencjalnego uzyskania wartości zbioru kukurydzy oraz pszenżyta odnotowania wymaga fakt, iż pozwany nie uwzględnił kosztów uzyskania tychże zbiorów. Nie jest bowiem możliwe uzyskanie tychże zbiorów bez uprzedniego poniesienia kosztów zakupów ziarna, ubezpieczenia pól, nawozów, pracy maszyn rolniczych oraz zatrudnienia odpowiedniej siły roboczej w tym zakresie. Ponadto zupełnie pominięte zostały takie okoliczności jak niekorzystne warunki atmosferyczne, czy też klasy gleb objętych nieruchomością, które to mogły wpływać w tym okresie na wysokość zbiorów. Pozwany ponadto nie wykazał, by grunty rolne wchodzące w zakres nieruchomości mogły zostać przeznaczone w całości jako użytki rolne, bez oddania jakiegokolwiek części w ugór. Wątpliwości budzą także wartości zbiorów pszenżyta i kukurydzy z roku 2016, gdyż pozwany nie przedstawił średniej wielkości tychże zbiorów w tym roku.

Na rozprawie w dniu 26 maja 2017 r. pełnomocnik pozwanego nadto podniósł, że umowa dzierżawy, o której mowa w § 10 umowy przedwstępnej, była umową pozorną.

Wyrokiem z dnia 27 lipca 2017 roku Sąd Okręgowy umorzył postępowanie odnośnie żądania zobowiązania do złożenia oświadczenia woli, zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 1.240.065 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 października 2014, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach procesu.

Wyrok został oparty o następujące (uznane za udowodnione lub bezsporne) okoliczności faktyczne:

W dniu 26 września 2007 r. pomiędzy Skarbem Państwa – Agencją Nieruchomości Rolnych w W. jako sprzedającym a pozwanym A. R. (1) jako kupującym została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości rolnej stanowiącej działki numer (...) o łącznej powierzchni 436,6911 ha, z obrębu K., położonej na terenie Gminy D., powiat (...), województwo (...). Zgodnie z § 8 umowy sprzedaży pozostała część ceny w wysokości 4.398.800 zł pozwany A. R. (1) zobowiązał się zapłacić w 14 ratach rocznych w równej wysokości po 314.200 zł płatnych dnia 31 marca każdego roku w okresie od roku 2008 do roku 2021 r. wraz z oprocentowaniem określonym w § 9 umowy sprzedaży.

W dniu 1 października 2008 r. pomiędzy pozwanym A. R. (1) jako wydzierżawiającym a powodami W. G. i A. G. jako dzierżawcami została zawarta umowa dzierżawy gruntów rolnych. Przedmiotem umowy dzierżawy zgodnie z § 1 i 2 umowy dzierżawy były działki gruntu numer (...) o powierzchni 180,29 ha i numer (...) o powierzchni 13,62 ha, wchodzące w skład nieruchomości rolnej położonej w miejscowości K., Gmina D., dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...). Zgodnie z § 2 umowy dzierżawy pozwany oddał powodom w/w działki do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na prowadzenie działalności rolniczej. Stosownie do § 3 umowy dzierżawy umowa została zawarta na czas nieokreślony. Zgodnie z § 6 umowy dzierżawcy wolno było oddawać nieruchomość w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania bez zgody wydzierżawiającego. W § 10 umowy dzierżawy postanowiono, że pożytki przysługujące z płatności obszarowych i rolno – środowiskowych oraz inne związane z uprawą dzierżawionych gruntów pobierać miał dzierżawca.

W dniu 11 czerwca 2010 r. pomiędzy powodami W. G. i A. G. a pozwanym A. R. (1) została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży udziału wynoszącego 1/2 części w nieruchomości rolnej opisanej w § 1 umowy. Zgodnie z § 1 przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej nieruchomość rolna stanowiła działki numer (...) o łącznej powierzchni 436,6911 ha, z obrębu K., położonej na terenie Gminy D., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Wydział Ksiąg prowadzi księgę wieczystą KW (...).

Zgodnie z opisem nieruchomości, a zawartym w § 1 umowy, w dziale III księgi wieczystej nieruchomości wpisane było:

- ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – służebność drogi koniecznej polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę gruntu numer (...) w granicach istniejących na jej ciągów komunikacyjnych celem

usuwania awarii, dokonywania kontroli, przeglądu konserwacji i modernizacji trafostacji znajdującej się na działce numer (...);

- ograniczenie w rozporządzaniu - ustawowe prawo odkupu w okresie 5 lat licząc od dnia nabycia nieruchomości od Agencji;

- ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością - prawo pierwokupu przy odsprzedaży nieruchomości w okresie 5 lat licząc od dnia nabycia nieruchomości od Agencji.

W dziale IV księgi wieczystej nieruchomości wpisane były:

- hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 4.398.800 zł na zabezpieczenie zapłaty reszty ceny sprzedaży;

- hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 1.319.640 zł na zabezpieczenie zapłaty oprocentowania, odsetek za zwłokę i pozostałych kosztów postępowania dotyczących zapłaty reszty ceny.

W § 1 przedwstępnej umowy sprzedaży pozwany A. R. (1) oświadczył, że wyżej opisana nieruchomość nie jest obciążona podatkami ani innymi należnościami, do których stosuje się przepisy ordynacji podatkowej, nie jest obciążona prawami i wpisami na rzecz osób trzecich, a wpisy w powołanej księdze wieczystej do dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie uległy zmianie.

Stosownie do § 4 umowy A. R. (1) zobowiązał się sprzedać małżonkom W. G. i A. G. udział wynoszący 1/2 części w nieruchomości szczegółowo opisanej w § 1, a W. G. i A. G. zobowiązali się udział w nieruchomości kupić oraz oświadczyli, że nabycia dokonają z majątku wspólnego do majątku wspólnego i że umów majątkowych małżeńskich nie zawierali.

Zgodnie § 5 umowy strony ustaliły cenę sprzedaży udziału do 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości na kwotę 2.750.000 zł plus oprocentowanie w wysokości 1/4 stopy redyskontowej, nie mniej jednak niż 4 % w stosunku rocznym, a termin zawarcia umowy przeniesienia w terminie do 30 dni licząc od chwili dojścia do wiadomości sprzedającego złożonego przez Agencję Nieruchomości Rolnych oświadczenia o niewykonaniu prawa pierwokupu, nie później jednak niż w terminie do dnia 20 lutego 2013 r. Termin zawarcia umowy warunkowej strony ustaliły najpóźniej do dnia 15 stycznia 2013 r.

Stosownie do § 6 umowy strony oświadczyły, że powodowie wpłacili kwotę 864.800 zł tytułem zaliczki. Oprócz zaliczki kupujący zapłacili także połowę należnego oprocentowania od płatności dwóch pierwszych rat płatnych przez sprzedającego na rzecz Skarbu Państwa zgodnie z warunkami określonymi w akcie notarialnym umowy sprzedaży i oświadczeniu o ustanowieniu hipotek, sporządzonej w dniu 26 września 2007 r.

W § 7 umowy strony postanowiły, że pozostała część ceny stanowi 1/2 część równowartości zobowiązań sprzedającego na rzecz Skarbu państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych i będzie płacona przez kupujących sprzedającemu zgodnie z terminami i warunkami określonymi w akcie notarialnym umowy sprzedaży i oświadczeniu o ustanowieniu hipotek, sporządzonej w dniu 26 września 2007 r. w S., w sposób szczegółowo określony. Strony umowy ponadto postanowiły, że do czasu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, kupujący będą zobowiązani do solidarnej spłaty reszty ceny należnej ze strony sprzedającego na rzecz Skarbu państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych, w związku z postanowieniami § 7, z tym, że wpłacone przez kupujących w ten sposób kwoty będą stanowiły zaliczkę na poczet ceny umówionej pomiędzy kupującymi a sprzedającym.

Stosownie do § 10 przedwstępnej umowy sprzedaży strony zawarły umowę dzierżawy udziału do 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości do chwili zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży za kwotę 1 zł za cały okres trwania dzierżawy. Powodowie jako dzierżawcy mieli być wyłącznie uprawnieni do pobierania oraz otrzymywania wszelkich pożytków, dopłat czy też jakichkolwiek innych świadczeń jakie ten udział w nieruchomości miał przynosić.

W § 11 umowy strony oświadczyły, że wydanie udziału w nieruchomości w posiadanie powodów w stanie wolnym od osób trzecich i rzeczy już nastąpiło.

Na datę zawarcia przez strony umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości rolnej stan posiadania przez powodów części nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej odpowiadał stanowi jak istniał od dnia 1 października 2008 r., kiedy strony zawarły umowę dzierżawy działki gruntu numer (...) o powierzchni 180,29 ha i numer (...) o powierzchni 13,62 ha, wchodzących w skład nieruchomości rolnej położonej w miejscowości K., Gmina D., dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...).

Na dzień zawarcia przez powodów i pozwanego w/w umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, to jest na dzień 11 czerwca 2010 r., w księdze wieczystej nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej KW numer (...) istniały wpisane w dziale III prawa i ograniczenia oraz w dziale IV hipoteki – tożsame do tych, które zostały wskazane w § 1 przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej z dnia 11 czerwca 2010 r. Zatem na datę zawarcia przez strony przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej stan prawny nieruchomości wskazany w § 1 umowy odpowiadał stanowi prawnemu nieruchomości ujawnionemu odpowiednio w dziale III i IV księgi wieczystej KW (...).

Powodowie wpłacili zaliczkę na poczet ceny sprzedaży udziału do 1/2 części w nieruchomości w łącznej kwocie 1.240.065,97 zł, w tym:

- kwotę 864.800 zł zgodnie z § 6 przedwstępnej umowy sprzedaży;
- kwotę 145.856 zł 93 gr jako zapłata 1/2 części z kwoty 291.713 zł 86 gr przypadająca na powodów wpłaconej na konto Agencji Nieruchomości Rolnych z tytułu oprocentowania zgodnie z § 6 przedwstępnej umowy sprzedaży;
- 229.409 zł 4 gr jako zapłata 1/2 części z kwoty 458.818 zł 8 gr (459.235,64 zł pomniejszonej o kwotę 417,58 zł) tytułem wpłaty raty i oprocentowania zgodnie z zapisem § 7 ust. 2 przedwstępnej umowy sprzedaży.

W dniu 24 czerwca 2010 r. pozwany i powodowie sporządzili i podpisali dokument „Oświadczenie stron umowy dzierżawy” potwierdzający warunki umowy dzierżawy wskazane w § 10 przedwstępnej umowy dzierżawy, nadto pozwany A. R. (1) oświadczył, że wyraził zgodę na oddanie przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo do poddzierżawy.

W dniu 22 października 2010 r. pozwany wydzierżawił (...) Sp. z o. o. z siedzibą w S. 300 ha gruntów rolnych położonych w K. w Gminie D., powiat S.. Zgodnie z § 3 umowy dzierżawy wydanie przedmiotu umowy na rzecz dzierżawcy już nastąpiło. Zgodnie z § 9 umowy dzierżawy umowa została zawarta na czas określony 5 lat do dnia 22 października 2015 r. W dniu 12 marca 2013 r. strony zawarły aneks numer (...) do w/w umowy dzierżawy.

Pismem z dnia 22 lutego 2012 r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w S. wezwała powoda A. G. do zapłaty kwoty 3.958.313 zł 12 gr z tytułu odpowiedzialności rzeczowej powoda A. G. (ustanowiona hipoteka) za zapłatę ceny sprzedaży nieruchomości objętej umową przedwstępną.

W dniu 7 stycznia 2013 r. powodowie oświadczyli, iż są gotowi przystąpić do zawarcia umowy przyrzeczonej w wykonaniu warunków przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 2010 r., wskazując jako termin zawarcia umowy 15 stycznia 2013 r. Nadto podali, iż koniecznym warunkiem ich przystąpienia do umowy przyrzeczonej jest uprzednie wykreślenie przez pozwanego z księgi wieczystej (...) wszelkich wpisów obciążających nieruchomość celem przywrócenia jej do stanu prawnego zgodnego z opisem i zapewnieniem pozwanego.

Pozwany stawił się w dniu 15 stycznia 2013 r. w Kancelarii Notarialnej przy ul. (...) w S. celem przystąpienia do zawarcia przyrzeczonej umowy warunkowej.

Powodowie nie zgodzili się zawrzeć umowy przyrzeczonej z uwagi na to, iż stan przedmiotu umowy jest niezgodny z opisem i zapewnieniami złożonymi przez pozwanego w umowie przedwstępnej – vide § 1 umowy przedwstępnej.

Na dzień 15 stycznia 2013 r. i na dzień 20 lutego 2013 r. w księdze wieczystej nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej KW numer (...) istniały wpisane w dziale III prawa i ograniczenia oraz w dziale IV hipoteki – ponad te, które zostały wskazane w § 1 przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej z dnia 11 czerwca 2010 r., to znaczy:

- w dziale III:

- 1) roszczenie powodów o zawarcie umowy przyrzeczonej, wpisane w dniu 23 sierpnia 2010 r.,
- 2) prawo dzierżawy na podstawie § 10 w/w przedwstępnej umowy sprzedaży, przysługujące powodom, wpisane w dniu 7 kwietnia 2011 r.,
- 3) wszczęcie egzekucji, wpisane w dniu 23 lutego 2012 r.,
- 4) przyłączenie się do egzekucji przez innego wierzyciela, wpisane w dniu 21 maja 2012 r.,
- 5) przyłączenie się do egzekucji przez innego wierzyciela, wpisane w dniu 5 lipca 2012 r.,
- 6) przyłączenie się do egzekucji przez innego wierzyciela, wpisane w dniu 9 listopada 2012 r.,
- 7) przyłączenie się do egzekucji przez innego wierzyciela, wpisane w dniu 12 listopada 2012 r.

- w dziale IV:

- 1) hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 1.750.000 USD na rzecz wierzyciela H. G., wpisana w dniu 17 czerwca 2010 r.,
- 2) hipoteka przymusowa w kwocie 150.000 zł na rzecz wierzyciela A. G., wpisana w dniu 24 lutego 2012 r.,
- 3) hipoteka przymusowa w kwocie 700.000 zł na rzecz wierzyciela W. G., wpisana w dniu 27 września 2012 r.,
- 4) hipoteka przymusowa w kwocie 90.551 zł na rzecz wierzyciela Gminy D., wpisana w dniu 25 października 2012 r.

W dniu 13 marca 2013 r. (...) Sp. z o. o. z siedzibą w S. jako oddający w poddzierżawę zawarło z (...) Sp. z o. o. w S. jako poddzierżawcą umowę poddzierżawy części nieruchomości o powierzchni 300 ha stanowiącej grunty rolne położone w K., w Gminie D., powiat S., którą (...) Sp. z o. o. z siedzibą w S. dzierżawi od pozwanego na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 22 października 2010 r. Zgodnie z treścią umowy poddzierżawy wydanie przedmiotu umowy na rzecz poddzierżawcy już nastąpiło. Umowa poddzierżawy została zawarta do dnia 22 października 2015 r. z możliwością jej przedłużenia.

W dniu 13 marca 2013 r. dzierżawca (...) Sp. z o. o. w S. uiściła na rzecz (...) Sp. z o. o. z siedzibą w S. kwotę 400.000 zł tytułem czynszu dzierżawnego.

W dniu 16 lipca 2013 r. (...) Sp. z o. o. w S. uiściła na rzecz (...) Sp. z o. o. z siedzibą w S. kwotę 21.419 zł tytułem podatku rolnego za 2013 r.

W dniu 25 listopada 2013 r. (...) Sp. z o. o. w S. uiściła na rzecz (...) Sp. z o. o. z siedzibą w S. kwotę 21.416 zł tytułem podatku rolnego za 2013 r.

W dniu 4 lutego 2014 r. (...) Sp. z o. o. w S. uiściła na rzecz (...) Sp. z o. o. z siedzibą w S. kwotę 10.761 zł tytułem podatku rolnego za 2014 r.

W dniu 9 lutego 2015 r. (...) Sp. z o. o. w S. uiściła na rzecz (...) Sp. z o. o. z siedzibą w S. kwotę 10.761 zł i 10.758 zł tytułem podatku rolnego za 2015 r.

W dniu 24 czerwca 2015 r. pomiędzy (...) Sp. z o. o. z siedzibą w S. a (...) Sp. z o. o. w S. zostało zawarte porozumienie w przedmiocie rozwiązania z dniem 1 sierpnia 2015 r. umowy poddzierżawy z dnia 13 marca 2013 r.

W dniu 1 maja 2013 r. powodowie W. G. i A. G. zawarli z (...) spółką z o.o. w S. umowę poddzierżawy, na mocy której powodowie wydierżawili spółce działki gruntu numer (...) o powierzchni 180,29 ha oraz numer (...) o powierzchni 13,62 ha, wchodzące w skład nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej zawartej pomiędzy powodami a pozwanym. Zgodnie z § 3 umowy umowa została zawarta na okres czasu do chwili wygaśnięcia roszczenia powodów o zawarcie przez nich z pozwanym przyrzeczonej warunkowej umowy sprzedaży. Stosownie do § 8 umowy strony ustaliły czynsz dzierżawny w kwocie 100.000 zł za cały okres trwania umowy. Powodowie otrzymali w/w czynsz dzierżawy.

W dniu 20 listopada 2014 r. pomiędzy powodami A. G. i W. G. a (...) spółką z o.o. w S., (...) spółką z o.o. w L. i (...) spółką z o.o. w P. zostało zawarte porozumienie w sprawie zapłaty czynszu dzierżawnego w wysokości 95.000 zł na rzecz powodów za okres od dnia 15 kwietnia 2014 r. do dnia 30 listopada 2014 r. Powodowie otrzymali czynsz dzierżawny w kwocie 35.000 zł.

W dniu 11 sierpnia 2015 r. pomiędzy powodami A. G. i W. G. a (...) spółką z o.o. w S., (...) spółką z o.o. w L. i (...) spółką z o.o. w P. zostało zawarte porozumienie w sprawie zapłaty czynszu dzierżawnego w wysokości 30.000 zł na rzecz powodów za okres od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia 31 lipca 2015 r. Powodowie otrzymali czynsz dzierżawny w kwocie 35.000 zł. Z dniem 31 lipca 2015 r. nieruchomość została powodom wydana. Powodowie otrzymali czynsz dzierżawny w kwocie 10.000 zł.

W dniu 10 maja 2013 r. powodowie i pozwany zawarli ugodę pozasądową celem umorzenia postępowań egzekucyjnych wszczętych na podstawie prawomocnych nakazów zapłaty wydanych w postępowaniu nakazowym przez Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawach I Nc 219/10, I Nc 63/11 i I Nc 198/11 i wygaśnięcia powstałych z tych tytułów wierzytelności oraz przejęcia praw i obowiązków dzierżawcy gospodarstwa rolnego przysługujących pozwanemu przez powoda. Strony oświadczyły ze z tytułu powyższych nakazów zapłaty powodowi przysługuje wierzytelność wobec pozwanego o zapłatę kwoty 1.180.000,00 zł jako należność główna wraz z odsetkami i kosztami zastępstw procesowych i kosztami postępowań.

Stosownie do § 2 ugody pozwany przeniósł na powoda wszelkie przysługujące mu uprawnienia wynikające z umowy dzierżawy z dnia 12 maja 2005 r. zawartej pomiędzy (...) Sp. z o. o. z siedzibą w S. jako cedentem, a powodem i pozwanym jako cesjonariuszami przy udziale Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. dotyczącej dzierżawy gospodarstwa w M. gmina M. i z powiązanej z nią umowy dzierżawy nr (...) zawartej z Agencją Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. wraz z późniejszymi aneksami oraz zobowiązał się do sporządzenia pisemnego oświadczenia i złożenia go Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S., w którym pozwany wyrazi zgodę na przejęcie wszelkich praw i obowiązków wynikających z ww. umów przez powoda, a także dokona wszelkich innych czynności niezbędnych dla skutecznej cesji jego praw na rzecz powoda.

Strony ustaliły (§ 2 ust. 2 ugody), iż cesja ww. praw odbywa się za wynagrodzeniem tj. powodowie zobowiązali się zapłacić pozwanemu kwotę 234.000,00 zł, w ten sposób, że wierzytelność z chwilą podpisania niniejszej ugody ulega potrąceniu z wierzytelnością z tytułu cesji. Strony oświadczyły, iż w z związku z dokonaniem cesji wzajemnych wierzytelności pozwany pozostaje dłużnikiem powoda do kwoty 946.000 zł.

Strony ustaliły, iż w przypadku nie przedłużenia wierzycielowi przez Agencję Nieruchomości Rolnych umowy dzierżawy nr (...) na okres czasu do dnia 30 września 2016 r. na mocy ugody powód będzie uprawniony do prowadzenia wobec pozwanego egzekucji co do całej ww. nieruchomości.

W związku z zawarciem ugody powodowie zobowiązali się do zawieszenia wszystkich prowadzonych przez siebie postępowań egzekucyjnych wobec pozwanego aż do czasu uzyskania zapłaty przedmiotowej wierzytelności albo bezskutecznego upływu ww. terminu. Powodowie zobowiązali się do cofnięcia złożonych przez siebie wniosków o

prorowadzenie egzekucji z nieruchomości gruntowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) Sądu Rejonowego w Stargardzie Wydział V Ksiąg Wieczystych, położonej w miejscowości K. w Gminie D.. Powodowie zobowiązali się do powstrzymania od wytaczania jakichkolwiek nowych postępowań sądowych czy egzekucyjnych dotyczących należności objętych ugodą przeciwko pozwanemu aż do uzyskania pełnej zapłaty należności albo bezskutecznego upływu ww. terminu.

Powodowie oświadczyli, iż pod warunkiem wykonania przez dłużnika ugody zrzekają się roszczeń wynikających z ww. tytułów wykonawczych oraz kosztów powoda powstałych w toku postępowań egzekucyjnych prowadzonych na podstawie ww. tytułów wykonawczych w stosunku do pozwanego i roszczeń wynikających ze spornych dopłat za lata 2011 – 2013 oraz oświadczyli, że inne poza określonymi w ugodzie oraz umowie przedwstępnej sprzedaży gospodarstwa w K. zobowiązania pozwanego wobec powoda nie istnieją.

W dniu 30 września 2013 r. w księdze wieczystej nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej KW numer (...) zostało wpisane w dziale III ostrzeżenie w przedmiocie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości, przy czym wpis nastąpiła na podstawie postanowienia w przedmiocie zabezpieczenia majątkowego w sprawie VI DS. 30/12/S z dnia 10 września 2013 r. Prokuratury Okręgowej w Szczecinie.

Pismem z dnia 11 grudnia 2013 r. powodowie wezwali pozwanego do zawarcia przyrzeczonej warunkowej umowy sprzedaży w wykonaniu warunków przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 2010 r. Jako termin zawarcia umowy wskazali 20 grudnia 2013 r.

W dniu 20 grudnia 2013 r. strony jako nowy termin zawarcia ww. umowy wskazały 27 grudnia 2013 r. W dniu 27 grudnia 2013 r. wskazano kolejny termin spotkania.

Na dzień 3 stycznia 2014 r. przeciwko pozwanemu A. R. (1) jako dłużnikowi komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Stargardzie prowadził postępowania egzekucyjne w sprawach Km 5014/11, Km 2587/12, Km 4167/12, Km 6912/12, Km 6337/12, Km 7781/12, Km 5230/13, Km 6888/13, w których łączna kwota zobowiązań podlegających egzekucji przeciwko pozwanemu wynosiła 11.034.168 zł 43 gr.

W dniu 9 stycznia 2014 roku powód A. G. i pełnomocnik powódki W. G. stawili się w Kancelarii Notarialnej przy ul. (...) w S. celem przystąpienia do zawarcia z pozwanym A. R. (1) przyrzeczonej warunkowej umowy sprzedaży udziału do 1/2 części w nieruchomości rolnej w wykonaniu postanowień z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 2010 r. Pozwany A. R. (1) w tym terminie się nie stawiał.

Pismem z dnia 9 stycznia 2014 r. powodowie poinformowali pozwanego, że stawili się u notariusza w dniu 9 stycznia 2014 r. celem zawarcia przyrzeczonej warunkowej umowy sprzedaży oraz załączyli protokół przyjęcia oświadczenia niestawiennictwa drugiej strony.

Pismem z dnia 18 marca 2014 r. komornik sądowy w przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie poinformował powoda A. G. o stanie wierzytelności egzekwowanych przeciwko dłużnikowi A. R. (1), wskazując ich kwotę na łączną sumę 7.511.859 zł 44 gr.

Powodowie poręczyli pozwanemu spłatę na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych reszty ceny i oprocentowania za gospodarstwo rolne w miejscowości K. gmina D. (księga wieczysta (...)), obciążając przy tym własną nieruchomość położoną w S. przy ul. (...) (księga wieczysta (...)) hipoteką umowną łączną zwykłą w kwocie 4.398.800 zł na zabezpieczenie zapłaty reszty ceny oraz hipoteką umowną łączną w kwocie 1.319.640 zł na zabezpieczenie zapłaty oprocentowania, odsetek za zwłokę i pozostałymi kosztami postępowania dotyczącymi zapłaty reszty ceny. Agencja z Nieruchomości Rolnych wystąpiła do powodów jako poręczycieli z roszczeniem o zapłatę reszty ceny.

W dniu 16 stycznia 2014r. pozwany złożył wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej nieruchomości roszczenia powodów o zawarcie umowy przyrzeczonej w Sądzie Rejonowym w Stargardzie V Wydział Ksiąg Wieczystych. Wniosek Pozwanego został oddalony postanowieniem Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 kwietnia 2014 r.

Pozwany w dniu 18 lutego 2014 r. zawarł z (...) Sp. z o. o. z siedzibą w S. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości K. obejmujących działki o numerach ewidencyjnych (...) o łącznej powierzchni 436,6911 ha. Strony ustaliły, że cena sprzedaży prawa własności wynosi 9.000.000,00 zł

Pismami z dnia 4 kwietnia 2014 r., doręczonymi powodom w dniu 7 kwietnia 2014 r., pozwany A. R. (1) oświadczył, iż z uwagi na zadłużenie powoda i powódki wobec niego dokonuje potrącenia swojej wierzytelności z wierzytelnościami powoda i powódki. Wskazał, iż łączna kwota należności zobowiązania na jego rzecz wynosi 2.356.877 zł (90.337 zł tytułem zwrotu 50 % zapłaconego podatku od nieruchomości w latach 2007 – 2013 od nieruchomości rolnej, kwota 1.710.800 zł tytułem zwrotu pożytków z nieruchomości oraz dopłat z ARiMR pobranych za lata 2007 – 2013, kwota 555.740 zł tytułem odszkodowania za utracone korzyści z tytułu możliwego do osiągnięcia dochodu z tytułu dzierżawy przedmiotowej nieruchomości według średnich cen rynkowych) i potrąca tę kwotę z kwotą 613.111.37 zł (wynikającą z nakazów zapłaty), jeśli chodzi o powoda w wyniku czego dochodzi do umorzenia wierzytelności powoda oraz z kwotą 707.106,38 zł jeśli chodzi o powódkę w wyniku czego dochodzi do umorzenia wierzytelności powódki. Jednocześnie pozwany oświadczył, iż w wyniku dokonanego potrącenia wszelkie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej, co oznacza że pozostaje do zapłaty na jego rzecz łączna kwota 1.036.659,25 zł.

Pismami z dnia 14 kwietnia 2014 r. powodowie A. G. i W. G. poinformowali pozwanego, iż nie uznają jego roszczeń wskazanych w oświadczeniu o potrąceniu z dnia 4 kwietnia 2014 r., a przedmiotowe potrącenie uznają za niedopuszczalne.

Decyzją z dnia 5 lutego 2008 r. Burmistrz D. ustalił podatek rolny od nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej za rok 2008 na kwotę 24.746 zł.

Decyzją z dnia 10 lutego 2009 r. Burmistrz D. ustalił podatek rolny od nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej za rok 2009 na kwotę 27.220 zł.

Decyzją z dnia 14 stycznia 2010 r. Burmistrz D. ustalił podatek rolny od nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej za rok 2010 na kwotę 24.786 zł.

Do 2010 r. włącznie powodowie solidarnie z pozwanym płacili podatek rolny ze wspólnego rachunku w banku (...).

Decyzją z dnia 3 lutego 2011 r. Burmistrz D. ustalił podatek rolny od nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej za rok 2011 na kwotę 25.781 zł.

Decyzją z dnia 27 stycznia 2012 r. Burmistrz D. ustalił podatek rolny od nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej za rok 2012 na kwotę 30.164 zł.

Decyzją z dnia 22 stycznia 2013 r. Burmistrz D. ustalił podatek rolny od nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej za rok 2013 na kwotę 42.835 zł.

Decyzją z dnia 20 stycznia 2014 r. Burmistrz D. ustalił podatek rolny od nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej za rok 2014 na kwotę 43.035 zł.

Decyzją z dnia 5 lutego 2015 r. Burmistrz D. ustalił podatek rolny od nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej za rok 2015 na kwotę 43.035 zł.

Decyzją z dnia 20 stycznia 2016 r. Burmistrz D. ustalił podatek rolny od nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej za rok 2016 na kwotę 41.071 zł.

Pomiędzy stronami umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości nie było ustaleń odnośnie tego, aby powodów obciążał obowiązek zapłaty podatku rolnego od w/w nieruchomości rolnej.

Pozwany A. R. (1) w dniu 4 listopada 2014 r. zawarł z F. G. działającym w imieniu własnym oraz na rzecz swojej małżonki M. G. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości K. obejmujących działki o numerach ewidencyjnych (...) o łącznej powierzchni 436,6911 ha. Cena sprzedaży prawa własności nieruchomości ustalono na kwotę 11.000.000,00 zł.

W stosunku do pozwanego A. R. (1) wszczęte zostały postępowania egzekucyjne, a w ich toku egzekucja z nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej została doprowadzona do momentu wydania w dniu 6 maja 2015 r. postanowienia Sądu o dokonaniu przybicia na rzecz S. K. za cenę 15.500.000 zł. Po uprawomocnieniu się powyższego postanowienia, w dniu 17 stycznia 2017 r. Sąd Rejonowy w Stargardzie Wydział I Cywilny, wydał postanowienie o przysądzeniu własności ww. nieruchomości na rzecz S. K..

Na dzień 22 czerwca 2016 r. przeciwko pozwanemu A. R. (1) jako dłużnikowi komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Stargardzie prowadził postępowania egzekucyjne, w których łączna kwota zobowiązań podlegających egzekucji przeciwko pozwanemu wynosiła 17.212.655 zł 47 gr.

Pismem z dnia 6 lutego 2017 r. pozwany A. R. (1) złożył powodom W. G. i A. G. oświadczenie o potrąceniu wierzytelności. W treści oświadczenia pozwany wskazał, że jest dłużnikiem powodów z tytułu wpłaconej przez powodów zaliczki na poczet ceny wynikającej z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w wysokości 1.240.065 zł 97 gr. Nadto wskazał, że jest wierzycielem powodów z tytułu następujących należności:

- 1) kwoty 234.000 zł z tytułu zawartej pomiędzy stronami w dniu 10 maja 2013 r. ugody pozasądowej, w której powodowie zobowiązali się zapłacić dłużnikowi oznaczoną wyżej kwotę, a którego to zobowiązania do dnia wniesienia niniejszego pisma nie wykonali,
- 2) kwoty 1.253.720 zł z tytułu odszkodowania za utracone korzyści z tytułu możliwego do osiągnięcia dochodu z tytułu dzierżawy nieruchomości,
- 3) kwoty 1.046.000 zł tytułem utraconych korzyści w postaci możliwych do uzyskania dopłat za jednolitą płatność obszarową,
- 4) kwoty 364.410 zł tytułem utraconych korzyści w postaci możliwych do uzyskania dopłat za jednolitą płatność dodatkową,
- 5) kwoty 3.273.700 zł tytułem utraconych korzyści w postaci możliwych do osiągnięcia wartości zbiorów pszenżyta w latach 2008 – 2016,
- 6) kwoty 6.768.000 zł tytułem utraconych korzyści w postaci możliwych do osiągnięcia wartości zbiorów kukurydzy w latach 2008 – 2016.

Pozwany wskazał, że łączna kwota należności na jego rzecz wynosi 12.939.830 zł. Pozwany oświadczył, że potrąca kwotę 12.939.830 zł z kwotą 1.240.065 zł 97 gr, w wyniku czego dochodzi do umorzenia wierzytelności powodów. Ponadto pozwany z ostrożności oświadczył, że dokonuje ewentualnego potrącenia swojej wierzytelności z wierzytelnością powodów wskazaną w treści pisma procesowego z dnia 24 stycznia 2017 r., to jest kwotą 1.509.934 zł 3 gr, wyłącznie na wypadek, gdyby przedmiotowa wierzytelność, którą pozwany kwestionuje, została uznana przez sąd za uzasadnioną.

Pozwany oświadczył, że w wyniku dokonanego potrącenia, jak również potrącenia ewentualnego, wszelkie wierzytelności umarzają się wzajemnie do wysokości wierzytelności niższej, co oznacza, że powodom pozostaje do zapłaty na rzecz pozwanego kwota 10.189.830 zł.

Pismem z dnia 13 lutego 2017 r. powodowie W. G. i A. G. w odpowiedzi na oświadczenie pozwanego A. R. (1) o potrąceniu z dnia 6 lutego 2017 r. wskazali, że nie uznają roszczeń pozwanego i uznają potrącenie za niedopuszczalne.

W latach 2008 – 2010 powód A. G. otrzymał tzw. dopłaty unijne za użytkowaną w/w nieruchomość, po około 250.000 zł – 300.000 zł rocznie. Powód nie otrzymał dopłat w latach 2011 – 2015.

Dokonując oceny prawnej rozstrzyganego sporu Sąd Okręgowy stwierdził, że powodowie, zmieniając żądanie pozwu treścią pisma procesowego z dnia 24 stycznia 2017 r., i zgłaszając dodatkowe żądanie zapłaty kwoty 1.509.934 zł 3 gr tytułem odszkodowania z powodu niewykonania przez pozwanego zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, rozszerzyli żądanie pozwu o dodatkowe żądanie zapłaty kwoty 1.509.934 zł 3 gr wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty.

Na rozprawie w dniu 24 stycznia 2017 r. pełnomocnik powodów oświadczył, iż strona powodowa cofa częściowo powództwo i w tym zakresie zrzeka się roszczenia. Wobec tego na podstawie art. 203 § 1 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c. umorzono postępowanie odnośnie żądania powodów W. G. i A. G. w przedmiocie zobowiązania pozwanego A. R. (1) do złożenia oświadczenia woli, nie stwierdzając przeszkód, o których mowa w art. 203 § 4 k.p.c.

Odnośnie żądania zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów kwoty 1.240.065 zł 97 gr tytułem zwrotu zaliczki wpłaconej przez powodów na poczet ceny wynikającej z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), która to umowa została zawarta w dniu 11 czerwca 2010 r. przed notariuszem M. O. w S. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, Sąd uznał powództwo za uzasadnione.

Jako podstawę prawną roszczenia powodów o zwrot zaliczki Sąd wskazał art. 410 § 2 k.c., i wyjaśnił, że pomiędzy stronami niespornym było, że zawarły one umowę przedwstępną z dnia 11 czerwca 2010 r. sprzedaży udziału do 1/2 części nieruchomości rolnej, szczegółowo oznaczonej w § 1 umowy przedwstępnej.

Przepis art. 389 § 1 k.c. formułuje w zakresie treści umowy przedwstępnej przesłankę jej ważności: wymóg określenia istotnych postanowień umowy przyrzeczonej. Po zmianie kodeksowej regulacji prawnej ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 49, poz. 408), która zniósła powinność oznaczenia w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, ustawodawca nie uzależnia ważności umowy przedwstępnej od żadnych innych wymogów szczególnych, wykraczających poza ogólne przesłanki ważności czynności prawnych. Obowiązek oznaczenia istotnych postanowień umowy przyrzeczonej sprowadza się do określenia przez strony w umowie tych elementów, które wyznaczają minimalny zakres treści zamierzonej w przyszłości czynności prawnej, nazywany także koniecznymi składnikami umowy. Bez ich określenia nie jest możliwe wskazanie świadczenia, które zobowiązuje się spełnić dłużnik, a tym samym nie można nałożyć na niego takiego obowiązku, a następnie dochodzić jego wykonania na drodze sądowej. Stąd przepis art. 389 § 1 k.c. wymaga, aby strona umowy przedwstępnej zobowiązywała się do zawarcia „oznaczonej” umowy, przy czym za taką nakazuje uznać kontrakt, którego co najmniej konieczne elementy da się ustalić w sposób obiektywny (wskazano podstawy, metodę ich określenia).

Analiza treści umowy przedwstępnej z dnia 10 czerwca 2011 r. wskazuje, że strony określiły w niej istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, w tym przypadku umowy sprzedaży, to jest przedmiot sprzedaży, cenę sprzedaży i zobowiązanie pozwanego do przeniesienia własności udziału do 1/2 części w prawie własności nieruchomości. Strony określiły w treści umowy przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej – vide § 5 umowy, to jest termin zawarcia umowy warunkowej do dnia 15 stycznia 2013 r. (a to z uwagi na zastrzeżone prawo pierwokupu na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych w W. – vide treść księgi wieczystej, art. 597 k.c.) oraz termin zawarcia umowy przenoszącej własność, w przypadku niewykonania prawa pierwokupu przez uprawnionego, do dnia 20 lutego 2013 r.

Strony co do zasady więc były związane ważną umową przedwstępną sprzedaży udziału do 1/2 części prawa własności nieruchomości rolnej.

Niesporne pomiędzy stronami było, że powodowie wpłacili pozwanemu zaliczkę na poczet ceny sprzedaży udziału do 1/2 części w nieruchomości w łącznej kwocie 1.240.065,97 zł. Z ustalonego stanu faktycznego niniejszej sprawy wynika, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, a nawet dojść nie mogło, a to w konsekwencji z uwagi na ustanowiony w dniu 30 września 2013 r. i ujawniony w księdze wieczystej zakaz zbywania i obciążania nieruchomości. W dniu 30 września 2013 r. w księdze wieczystej nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej KW numer (...) zostało wpisane w dziale III ostrzeżenie w przedmiocie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości, przy czym wpis nastąpił na podstawie postanowienia w przedmiocie zabezpieczenia majątkowego w sprawie VI DS. 30/12/S z dnia 10 września 2013 r. Prokuratury Okręgowej w Szczecinie – vide wydruk z księgi wieczystej nieruchomości. Nadto strony pozostawały w sporze co do przyjęcia, którą ze stron umowy przedwstępnej należy uznać za uchylającą się od zawarcia umowy przyrzeczonej w rozumieniu art. 390 k.c.

Wskazane powyżej okoliczności nie miały w konsekwencji znaczenia dla samej zasadności roszczenia powodów o zwrot zaliczki uiszczonej na poczet ceny sprzedaży.

Wskazać należy w ogólności, że w skrajnych sytuacjach, niewykonanie przez dłużnika zobowiązania z umowy przedwstępnej kończyć się może definitywnym niedojściem do skutku umowy przyrzeczonej. Umowa przyrzeczona może także nie dojść do skutku z różnych innych przyczyn, począwszy od wygaśnięcia umowy przedwstępnej wskutek jej zgodnego rozwiązania przez strony, poprzez wykonanie przez jedną ze stron prawa odstąpienia od umowy przedwstępnej z przyczyn, za które druga strona nie odpowiada, a także w wyniku uchylecia się od skutków prawnych oświadczenia woli w związku ze stwierdzoną wadą tego oświadczenia, czy też w związku z niemożliwością świadczenia, czy też po prostu w związku z rezygnacją strony z zawarcia umowy przyrzeczonej.

W każdym z powyższych przypadków powstaje problem rozliczeń między stronami, zwłaszcza gdy zostały spełnione świadczenia na poczet umowy przyrzeczonej. Obserwacja praktyki obrotu, zwłaszcza obrotu nieruchomościami, pokazuje, że coraz częstsze jest zastrzeganie takich świadczeń, polegających, m.in., na udostępnieniu nieruchomości przyszłemu nabywcy czy też uiszczeniu zaliczki na poczet ceny sprzedaży nieruchomości.

Każde świadczenie wykonywane na poczet umowy przyrzeczonej, w tym zaliczka na poczet ceny jak w niniejszej sprawie, ma charakter "warunkowy", gdyż uzależnione jest w pewnym zakresie od zawarcia tej umowy. Jeżeli umowa przyrzeczona nie dojdzie do skutku, wówczas takie świadczenie staje się, co do zasady, świadczeniem nienależnym i podlega zwrotowi.

Rozliczenia między wierzycielem z umowy przedwstępnej a jego kontrahentem mogą opierać się na różnych podstawach prawnych. Ustawodawca nie przesądził bowiem wprost, czy obowiązuje w tym zakresie określona hierarchia czy też wierzyciel ma prawo wyboru takiego rozwiązania, które uzna dla siebie za najkorzystniejsze. W związku z tym, że zasadą na gruncie prawa zobowiązań jest dyspozytywny charakter norm ustawowych, do rozliczeń stron z tytułu niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej w pierwszej kolejności zastosowanie znajdują reguły wskazane w treści tej umowy, lub ewentualnie odrębnej umowy, którą strony zawarły na potrzeby regulacji praw i obowiązków związanych z rozliczeniami na wypadek niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej. Dopiero w kwestiach nieuregulowanych bezpośrednio w umowie przedwstępnej należy sięgać do właściwych rozwiązań ustawowych.

Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że strony nie zastrzegły w umowie przedwstępnej bądź w innej umowie kwestii rozliczeń związanych z uiszczeniem przez powodów zaliczki na poczet ceny sprzedaży.

Jako podstawę prawą obowiązku zwrotu świadczenia Sąd wskazał przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, (o nienależnym świadczeniu) wywodząc, że bezpośrednia przyczyna prawna (causa) przysporzeń wynikających ze świadczeń spełnianych na poczet umowy przyrzeczonej tkwi w tej właśnie umowie, można także zasadnie twierdzić, iż wraz z niedojściem do skutku umowy przyrzeczonej odpada podstawa prawna tychże świadczeń i zachodzi kumulacja dwóch kondycji.

Jeżeli nie następuje zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, kwota zapłacona na poczet ceny powinna zostać zwrócona jako świadczenie nienależne (art. 410 § 2 k.c.), nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia. Jest tak bez względu na przyczynę niezawarcia przyrzeczonej umowy, a więc czy stanowiło ją nieziszczenie się warunku zawieszającego, pod którym została zawarta umowa przedwstępna, skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które nie ponosi ona odpowiedzialności (art. 471 in fine k.c. w zw. z art. 472 k.c.), lub niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które ponosi ona odpowiedzialność. Nienależne świadczenie, o którym mowa, powinno być zwrócone w pełnym zakresie, tj. bez możliwości ograniczenia jego wysokości na podstawie art. 409 k.c. Mimo że w tego rodzaju przypadkach świadczenie staje się nienależne dopiero z chwilą, w której ostatecznie okaże się, iż zamierzony jego cel nie został osiągnięty, wzbogacony powinien się liczyć z obowiązkiem jego zwrotu już od chwili otrzymania go. Przemawia za tym specyfika tego rodzaju świadczeń nienależnych; ten, kto je otrzymał, wie, że zobowiązanie, do którego wykonania ono zmierza, jeszcze nie powstało.

W konsekwencji Sąd stwierdził, że skoro pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, bez względu na przyczynę takiego stanu rzeczy, to roszczenie powodów o zwrot uiszczonej zaliczki jest uzasadnione na podstawie art. 410 § 2 k.c., albowiem nie został osiągnięty zamierzony cel tego świadczenia.

Odnosząc się do kwestii, która ze stron uchyliła się od obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej w rozumieniu art. 390 k.c. Sąd wskazał zarazem, że w oparciu o materiał dowodowy niniejszej sprawy, jak dowody z dokumentów – umowa przedwstępna, wydruk z księgi wieczystej, protokoły stawiennictwa, niestawiennictwa u notariusza celem zawarcia umowy przyrzeczonej, zeznania świadka E. L., przesłuchanie powoda, przesłuchaniu pozwanego w tym zakresie odmówiono wiarygodności, ustalono, że to pozwanego należy uznać za stronę uchylającą się od zawarcia umowy przyrzeczonej w rozumieniu art. 390 k.c.

Wersja wydarzeń przedstawiona przez powoda w zakresie przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej jest wiarygodna, znajduje ponadto potwierdzenie w dowodach w postaci umowy przedwstępnej, wydruku z księgi wieczystej, protokołów stawiennictwa, niestawiennictwa u notariusza celem zawarcia umowy przyrzeczonej i zeznaniach świadka E. L.. Wreszcie odpowiada ona zasadom logiki i doświadczenia życiowego, a to z punktu widzenia dyrektyw przewidzianych w art. 233 k.p.c.

Podstawową przesłanką wystąpienia z roszczeniem o zawarcie umowy przyrzeczonej jest nadejście terminu spełnienia świadczenia z umowy przedwstępnej. Z art. 390 k.c. wynika, że przesłanką wystąpienia z roszczeniem o zawarcie umowy przyrzeczonej lub o odszkodowanie jest uchylenie się przez dłużnika od jej zawarcia. Pojęcie uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej dotyczy wszelkich sytuacji, w których dłużnik, wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność, nie wykonuje lub nienależyte wykonuje zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Uchylaniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej będzie zatem nie tylko odmowa zawarcia tej umowy, lecz także wszelkie zaniebdania uniemożliwiające zawarcie umowy przyrzeczonej zgodnie z umową przedwstępna. Przykładami uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej będą, m.in.: 1) nieusprawiedliwiona bierność dłużnika; 2) nieusprawiedliwione niedysponowanie odpowiednim umocowaniem z uwagi na niedochowanie formy pełnomocnictwa; 3) niezorganizowanie dokumentów wymaganych dla zawarcia umowy przyrzeczonej; 4) niedoprowadzenie do zwolnienia przedmiotu świadczenia z istniejących na nim obciążeń (wyr. SN z 16.11.2012 r., III CSK 73/12, Legalis); 5) niedysponowanie tytułem prawnym do przedmiotu świadczenia z umowy przyrzeczonej, zwłaszcza gdy umowa przyrzeczona miałaby wywołać podwójny skutek; a także 6) brak współdziałania wymaganego dla zawarcia umowy.

Sąd Okręgowy rozważając kwestię uchylenia się pozwanego od zawarcia umowy przyrzeczonej miał na względzie ustanowiony w dniu 30 września 2013 r. zakaz zbywania i obciążania nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej. Jednakże fakt ten zdaniem Sądu nie miał w konsekwencji znaczenia dla ustalenia, która ze stron uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej, albowiem zgodnie z treścią umowy przedwstępnej strony określiły terminy zawarcia umowy przyrzeczonej – warunkowej i przenoszącej własność, odpowiednio na dzień 15 stycznia 2013 r.

i 20 lutego 2013 r., a wpis ostrzeżenia dotyczącego zakazu zbywania i obciążania nieruchomości nastąpił później, to jest w dniu 30 września 2013 r. W kontekście oceny pojęcia uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej w rozumieniu art. 390 k.c. należało dokonać rozważań prawnych na przewidziane daty zawarcia umowy przyrzeczonej – warunkowej i przenoszącej własność, odpowiednio na dzień 15 stycznia 2013 r. i 20 lutego 2013 r., skoro powodowie i pozwany stawili się w dniu 15 stycznia 2013 r. w kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy przyrzeczonej – vide odpowiednie protokoły stawiennictwa stron ze wskazaniem przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej. Gdyby przedmiot umowy sprzedaży odpowiadał oznaczeniu z § 1 umowy przedwstępnej w dacie 15 stycznia 2013 r. (ostatnim dniem przewidzianym do zawarcia umowy warunkowej, a to z uwagi na zastrzeżone prawo pierwokupu), kiedy strony stały się u notariusza, nic nie stało na przeszkodzie, aby umowa mogła zostać pomiędzy stronami zawarta (przesłuchanie powoda, który jako jedyną przyczynę niezawarcia umowy przyrzeczonej wskazywał fakt obciążenia nieruchomości ponad stan opisany w § 1 umowy przedwstępnej). Wówczas zakaz zbywania i obciążania nie był ujawniony w księdze wieczystej, zatem co do zasady do zbycia nieruchomości mogło dojść.

Za uchylanie się pozwanego od zawarcia umowy przedwstępnej Sąd uznał w konsekwencji niezaoferowanie świadczenia – przedmiotu sprzedaży – w takim stanie jaki został opisany w § 1 umowy przedwstępnej, to znaczy z ograniczeniami i obciążeniami wynikającymi tylko z § 1 umowy przedwstępnej. Sąd odwołał się do przykładów w orzecznictwie i doktrynie gdzie wskazuje się jako wypadek uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej niedoprowadzenie do zwolnienia przedmiotu świadczenia z istniejących na nim obciążeń (wyr. SN z 16.11.2012 r., III CSK 73/12, Legalis). Taka sytuacja nastąpiła w niniejszej sprawie.

Pojęcie uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej zdaniem Sądu dotyczy wszelkich sytuacji, w których dłużnik, wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność, nie wykonuje lub nienależyście wykonuje zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W niniejszej sprawie, co wynika z treści umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w nieruchomości (§ 1), przesłuchania powoda w związku z treścią art. 65 k.c., przedmiotem zbycia na rzecz powodów miał być udział w 1/2 części nieruchomości opisanej w § 1 umowy przedwstępnej, to jest tylko z ograniczeniami i obciążeniami wskazanymi w § 1 umowy przedwstępnej. Takie były uzgodnienia stron i odpowiada to zasadom logiki i doświadczenia życiowego, że powodowie liczyli na nabycie przedmiotu opisanego w § 1 umowy przedwstępnej, a nie przedmiotu obciążonego ograniczeniami, roszczeniami i hipotekami w stanie większym niż ten opisany w § 1 umowy przedwstępnej.

Z ustalonego stanu faktycznego sprawy, w oparciu o wydruk z księgi wieczystej nieruchomości, wynika, że na dzień zawarcia przez powodów i pozwanego w/w umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, to jest na dzień 11 czerwca 2010 r., w księdze wieczystej nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej KW numer (...) istniały wpisane w dziale III prawa i ograniczenia oraz w dziale IV hipoteki – tożsame do tych, które zostały wskazane w § 1 przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej z dnia 11 czerwca 2010 r. Zatem na datę zawarcia przez strony przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej stan prawny nieruchomości wskazany w § 1 umowy odpowiadał stanowi prawnemu nieruchomości ujawnionemu odpowiednio w dziale III i IV księgi wieczystej KW (...). Z kolei już na dzień 15 stycznia 2013 r. (data, do której miała być zawarta umowa warunkowa z uwagi na zastrzeżone prawo pierwokupu) i na dzień 20 lutego 2013 r. (data, do której miała być zawarta umowa przeniesienia własności nieruchomości) w księdze wieczystej nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej KW numer (...) istniały wpisane w dziale III prawa i ograniczenia oraz w dziale IV hipoteki – ponad te, które zostały wskazane w § 1 przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej z dnia 11 czerwca 2010 r., to znaczy:

- w dziale III:

1) roszczenie powodów o zawarcie umowy przyrzeczonej, wpisane w dniu 23 sierpnia 2010 r., ten wpis akurat nie ma znaczenia, albowiem służył realizacji uprawnień powodów z umowy przedwstępnej,

2) prawo dzierżawy na podstawie § 10 w/w przedwstępnej umowy sprzedaży, przysługujące powodom, wpisane w dniu 7 kwietnia 2011 r., ten wpis akurat nie ma znaczenia, albowiem służył realizacji uprawnień powodów z umowy dzierżawy zawartej wraz z umową przedwstępną

3) wszczęcie egzekucji, wpisane w dniu 23 lutego 2012 r.,

4) przyłączenie się do egzekucji przez innego wierzyciela, wpisane w dniu 21 maja 2012 r.,

5) przyłączenie się do egzekucji przez innego wierzyciela, wpisane w dniu 5 lipca 2012 r.,

6) przyłączenie się do egzekucji przez innego wierzyciela, wpisane w dniu 9 listopada 2012 r.,

7) przyłączenie się do egzekucji przez innego wierzyciela, wpisane w dniu 12 listopada 2012 r.

- w dziale IV:

1) hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 1.750.000 USD na rzecz wierzyciela H. G., wpisana w dniu 17 czerwca 2010 r.,

2) hipoteka przymusowa w kwocie 150.000 zł na rzecz wierzyciela A. G., wpisana w dniu 24 lutego 2012 r.,

3) hipoteka przymusowa w kwocie 700.000 zł na rzecz wierzyciela W. G., wpisana w dniu 27 września 2012 r.,

4) hipoteka przymusowa w kwocie 90.551 zł na rzecz wierzyciela Gminy D., wpisana w dniu 25 października 2012 r.

Z powyższych ustaleń zdaniem Sądu jednoznacznie wynika, że pozwany nie zaoferował przedmiotu sprzedaży w dniu 15 stycznia 2013 r. (ostatni dzień przewidziany w umowie przedwstępnej na zawarcie warunkowej umowy z uwagi na przewidziane prawo pierwokupu), kiedy strony stawily się u notariusza celem zawarcia umowy przyrzeczonej, w stanie odpowiadającym opisowi z § 1 umowy przedwstępnej. Nieruchomość była obciążona dodatkowymi hipotekami ustanowionymi dla zabezpieczenia znacznych wierzytelności, a nadto z nieruchomości przeciwko pozwanemu została wszczęta egzekucja. Taki stan nieruchomości istniał również na datę 20 lutego 2013 r., a więc termin, do którego strony przewidziały zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości (umowy rozporządzającej). Późniejsze zdarzenia, w tym wpisanie dodatkowych hipotek, ustanowienie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości nie miały już znaczenia z punktu widzenia, którą ze stron należało uznać za uchylającą się od zawarcia umowy przyrzeczonej, skoro takiej oceny prawnej należało dokonać na daty, do których miała zostać zawarta umowa warunkowa, a następnie umowa rozporządzająca (z uwagi na odpowiednie zastrzeżenie prawa pierwokupu). Przesłuchanie powoda i zeznania świadka E. L. są wiarygodne co do tego, że powodowie nie przystąpili w dniu 15 stycznia 2013 r. do zawarcia umowy z uwagi na istniejące obciążenia ponad stan wynikający z opisu zawartego w § 1 umowy przedwstępnej. Powodowie nie mieli żadnego ekonomicznie uzasadnionego celu nabywania nieruchomości, z której toczy się egzekucja i obciążonej hipotekami w wysokości ponad wartość wskazaną w umowie przedwstępnej jako cena sprzedaży udziału, czy też ponad wartość samej nieruchomości. Z przesłuchania powoda i świadka E. L. wynika, że gdyby nie wskazane ograniczenia i obciążenia ponad stan wskazany w § 1 umowy przedwstępnej, nic nie stało na przeszkodzie zawarciu umowy przyrzeczonej i powodowie taką wolę wyrażali, jednakże ostatecznie warunkując ją wykreśleniem obciążeń i ograniczeń ponad stan wynikający z § 1 umowy przedwstępnej.

Skoro w treści księgi wieczystej na w/w daty istniały ograniczenia i obciążenia ponad stan opisany w §1 umowy przedwstępnej sprzedaży, to pozwany ponosi za to odpowiedzialność, nie oferując przedmiotu sprzedaży zgodnie z uzgodnieniami stron.

W powołaniu powyższej argumentacji pozwanego uznano za stronę uchylającą się od zawarcia umowy przyrzeczonej w rozumieniu art. 390 k.c.

Późniejsze zachowania stron, w szczególności po dacie wpisania ostrzeżenia o zakazie zbywania i obciążania nieruchomości (30 września 2013 r.) nie miały już znaczenia z punktu widzenia oceny z art. 390 k.c., skoro do zawarcia umowy i tak nie doszłoby z uwagi na ujawniony zakaz zbywania i obciążania nieruchomości.

W powołaniu powyższej argumentacji w punkcie II wyroku zasądzone od pozwanego A. R. (1) na rzecz powodów W. G. i A. G. kwotę 1.240.065 zł 97 gr wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym od dnia 11 października 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i dalej wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi w stosunku rocznym od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

O odsetkach ustawowych i odsetkach ustawowych za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c.

Powodowie ani nie podnieśli odpowiednich twierdzeń faktycznych, ani ich nie wykazali (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.), aby przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie wzywali pozwanego do zwrotu zaliczki uiszczonej na poczet ceny sprzedaży nieruchomości. W tym stanie rzeczy jako pierwsze wezwanie pozwanego do zwrotu zaliczki należy potraktować doręczenie pozwanemu odpisu pozwu w niniejszej sprawie. Doręczenie odpisu pozwu pozwanemu nastąpiło w niniejszej sprawie w dniu 3 października 2014 r. – vide potwierdzenie odbioru jak na karcie 160. Zgodnie z art. 455 k.c. dłużnik powinien spełnić świadczenie „niezwłocznie”. Termin „niezwłocznie” oznacza termin realny, mający na względzie okoliczności miejsca i czasu. Nie można go utożsamiać z terminem natychmiastowym. W ocenie Sądu orzekającego, mając na względzie wysokość kwoty zwrotu zaliczki (znaczną), realnym i odpowiednim terminem w okolicznościach niniejszej sprawy do zwrotu kwoty zaliczki był termin 7 dni od daty doręczenia pozwanemu odpisu pozwu w niniejszej sprawie. Zatem pozwany powinien był spełnić świadczenie do dnia 10 października 2014 r. Skoro go nie spełnił, to od dnia 11 października 2014 r. pozostawał w opóźnieniu, co uzasadniało na podstawie art. 481 k.c. zasądzenie odsetek ustawowych od tej daty.

Odnosnie do żądania zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów kwoty 1.509.934 zł 3 gr tytułem odszkodowania z powodu niewykonania przez pozwanego zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, Sąd przypomniał, że swoje roszczenie uzasadniali powodowie tym, że gdyby mieli możliwość wykonania umowy przedwstępnej, to mogliby partycypować w zysku ze sprzedaży nieruchomości, którego wysokość można oszacować na kwotę 10.000.000 zł. Ze względu jednak na pozbawienie ich tej możliwości zaktualizowało się ich roszczenie odszkodowawcze wobec pozwanego. Powodowie w tym zakresie powołali się na odpowiednie orzecznictwo Sądu Najwyższego. Powodowie podkreślili, że żądana przez nich kwota 1.509.934 zł 3 gr jako odszkodowanie z tytułu niewykonania przez pozwanego zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej nie wyczerpuje całości przysługujących im roszczeń odszkodowawczych tytułem szkody zaistniałej po ich stronie.

Tak określone roszczenie odszkodowawcze Sąd uznał za nieuzasadnione zarówno co do zasady jak i wysokości, w konsekwencji jako niestanowiące szkody spowodowanej niedojściem do skutku umowy przyrzeczonej, również z powodu braku wykazania związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem zobowiązania z umowy przedwstępnej – zawarcia umowy przyrzeczonej – a tak określoną szkodą przez powodów.

Powodowie sprowadzili w tym przypadku swoją szkodę do różnicy pomiędzy ceną sprzedaży udziału określoną w umowie przedwstępnej a kwotą wpłaconej zaliczki, wskazując, że gdyby mieli możliwość wykonania umowy przedwstępnej, to mogliby partycypować w zysku ze sprzedaży nieruchomości, którego wysokość można oszacować na kwotę 10.000.000 zł. W konsekwencji szkoda powodów miała stanowić następstwo niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej.

Tak rozumiana szkoda po stronie powodów w ocenie Sądu Okręgowego nie powstała.

Sąd wskazał, że zakres odpowiedzialności odszkodowawczej strony uchylającej się od zawarcia umowy przyrzeczonej został określony co do zasady w treści art. 390 § 1 k.c. Roszczenie przewidziane w art. 390 § 1 k.c. jest roszczeniem

odszkodowawczym w ramach odpowiedzialności kontraktowej (wyr. SN z 14.12.1999 r., II CKN 624/98, OSNC 2000, Nr 6, poz. 120; wyr. SN z 22.12.2000 r., II CKN 353/00, OSNC 2001, Nr 9, poz. 128; wyr. SA w Katowicach z 17.1.2001 r., I ACA 1094/00, Wok. 2002, Nr 2, s. 33; wyr. SN z 15.4.2003 r., V CKN 74/01, Legalis; wyr. SN z 22.12.2005 r., V CSK 19/05, Legalis). W zakresie nieuregulowanym w art. 390 k.c. obowiązują ogólne reguły dotyczące niewykonania oraz nienależytego wykonania zobowiązań określone w art. 471 i n. k.c. Przesłanki realizacji roszczeń odszkodowawczych z umowy przedwstępnej po części pokrywają się z przesłankami realizacji roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej. Dotyczy to w szczególności 1) nadejścia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej oraz 2) uchylania się przez dłużnika od zawarcia umowy przyrzeczonej. Dla realizacji roszczenia, o którym mowa w art. 390 § 1 KC, jak w przypadku każdej odpowiedzialności odszkodowawczej, konieczne jest spełnienie trzech przesłanek: 1) zaistnienie zdarzenia wywołującego szkodę, z którym system prawny łączy obowiązek jej naprawienia; 2) wystąpienie szkody oraz 3) istnienie związku przyczynowego pomiędzy tym zdarzeniem a wyrządzoną szkodą. Na podstawie art. 390 § 1 k.c. dłużnik odpowiada za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zdarzeniem wywołującym szkodę jest uchylanie się przez dłużnika od zawarcia umowy przyrzeczonej rozumiane jako niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zakres odszkodowania w ustawowym modelu odpowiedzialności z umowy przedwstępnej ogranicza się do naprawienia szkody w granicach ujemnego interesu umownego. Precyzyjne ustalenie tego zakresu wywołuje wiele wątpliwości zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie. Na ogół przyjmuje się jednak, że obejmuje ono straty wynikłe z niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej, na które składają się koszty zawarcia umowy przedwstępnej oraz niezbędne nakłady oraz wydatki poczynione w związku z własnym świadczeniem z umowy przedwstępnej. Naprawienie szkody z tytułu niewykonania umowy przedwstępnej powinno zatem uwzględniać zarówno straty poniesione przez poszkodowanego (*damnum emergens*), jak i utracone korzyści (*lucrum cessans*). Jest to stanowisko większości doktryny, podzielane także w orzecznictwie.

Ustalenie zakresu odszkodowania dokonywane jest metodą dyferencyjną (dyferencyjną) opartą na tzw. teorii różnicy. Wymaga ona porównania stanu majątkowego uprawnionego, jaki by istniał w przypadku, gdyby nie podjął on określonych działań lub zaniechań podyktowanych liczeniem na zawarcie umowy przyrzeczonej, ze stanem powstałym wskutek zawarcia umowy przedwstępnej oraz podjęcia przez uprawnionego określonych działań lub zaniechań w oczekiwaniu jej wykonania, a więc zawarcia umowy przyrzeczonej.

Szkoda określona przez powodów, a dochodzona w niniejszym postępowaniu, jako skutek niezawarcia przez pozwanego umowy przyrzeczonej i pozbawienie powodów możliwości jak to określili partycypowania w zysku ze sprzedaży nieruchomości, nie mieści się w modelowym ujęciu odpowiedzialności odszkodowawczej przewidzianej w art. 390 § 1 k.c., a więc w granicach ujemnego interesu umownego, co wykluczało uwzględnienie powództwa w tym zakresie na podstawie art. 390 § 1 k.c. Udział (partycypowanie) w zysku ze sprzedaży nieruchomości, którą powodowie dopiero mieli nabyć w odpowiednim udziale w wykonaniu umowy przyrzeczonej, nie stanowi w rozumieniu art. 390 § 1 k.c. szkody, którą ponieśli powodowie na skutek niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej. Modelowa odpowiedzialność odszkodowawcza z art. 390 § 1 k.c. obejmuje straty, ewentualnie utracone korzyści, wynikłe z niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej, na które składają się koszty zawarcia umowy przedwstępnej oraz niezbędne nakłady oraz wydatki poczynione w związku z własnym świadczeniem z umowy przedwstępnej, utracony zarobek z powodu zaangażowania się w proces kontraktowania. Szkoda ta nie obejmuje na pewno szkody w takim zakresie w jakim dochodzili powodowie w niniejszym postępowaniu.

Sąd przypomniał, że co do zasady poza zakresem odszkodowania z umowy przedwstępnej znajdują się natomiast korzyści, które uprawniony z umowy przedwstępnej uzyskalby w razie zawarcia i wykonania umowy przyrzeczonej i przytoczył do uzasadnienia tej tezy szereg wypowiedzi judykatury i doktryny.

Sąd wskazał że w doktrynie oraz w orzecznictwie wyrażono pogląd dopuszczający, w przypadku umowy przedwstępnej o skutku silniejszym, możliwość domagania się przez wierzyciela odszkodowania przewyższającego ujemny interes umowy, w sytuacji gdy spełnienie świadczenia stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które zobowiązany ponosi

odpowiedzialność. Dotyczy to m.in. przypadków, gdy dłużnik uchyla się od wykonania umowy przedwstępnej z uwagi na zbycie przedmiotu świadczenia z umowy przyrzeczonej. Powyższe stanowisko jest jednak dyskusyjne.

Sąd orzekający co do zasady podziela poglądy prawne wyrażone w orzeczeniach Sądu Najwyższego przywołanych przez powodów dla uzasadnienia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego, ale orzeczenia te zapadły w innych stanach faktycznych, nie przystających do niniejszej sprawy. W niniejszej sprawie to nie pozwany zbył nieruchomości, ale została mu ona odjęta w wyniku toczącego się przeciwko pozwanemu postępowania egzekucyjnego.

Podzielając ewentualnie wyrażony w doktrynie i orzecznictwie pogląd dopuszczający, w przypadku umowy przedwstępnej o skutku silniejszym, możliwość domagania się przez wierzyciela odszkodowania przewyższającego ujemny interes umowy, w sytuacji gdy spełnienie świadczenia stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które zobowiązany ponosi odpowiedzialność, należałoby stosować do zasady odpowiedzialności dłużnika art. 471 k.c.

W niniejszej sprawie brak było podstaw, przy podzieleniu powyższego poglądu, do uwzględnienia powództwa powodów o zapłatę odszkodowania. Powodowie nie wykazali (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.), że osiągnęliby (partycypowaliby) w zysku ze sprzedaży nieruchomości. Nieruchomość została sprzedana w postępowaniu egzekucyjnym, a cena z jej sprzedaży zostanie przeznaczona na zaspokojenie wierzycieli, i to nie w pełni, biorąc pod uwagę ustaloną cenę sprzedaży i stan zobowiązań pozwanego. Nie ma żadnych racjonalnych podstaw faktycznych lub prawnych, aby powodowie z jakichś względów mieli uczestniczyć w zysku ze sprzedaży nieruchomości. Również z ustalonego stanu faktycznego niniejszej sprawy wynika, że celem powodów nie było nabycie udziału w nieruchomości, a następnie jej odsprzedanie, z czego powodowie mieliby uzyskać jakąś korzyść, a konsekwencji z powodu niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej stratę. Również pod znakiem zapytania stoi odpowiedzialność pozwanego w powyższym zakresie z uwagi na powstałą później przyczynę niemożliwości zawarcia umowy przyrzeczonej w postaci ustanowionego zakazu zbywania i obciążania nieruchomości jako zabezpieczenia majątkowego w toczącym się postępowaniu karnym. Nie ustalono czy za ten stan rzeczy odpowiedzialność ponosi pozwany czy też nie. W ocenie Sądu powodowie nie wykazali również związku przyczynowego pomiędzy niedojściem do skutku umowy przyrzeczonej a poniesioną wedle ich twierdzeń szkodą wyrażającą się w kwocie żądania z tego tytułu.

W rezultacie Sąd stwierdził, iż brak było podstaw do uwzględnienia roszczenia odszkodowawczego powodów czy to na podstawie art. 390 § 1 k.c., czy to na podstawie art. 471 k.c., co uzasadniało oddalenie powództwa o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 1.509.934 zł 3 gr tytułem odszkodowania z powodu niewykonania przez pozwanego zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty.

Odnośnie zarzutów pozwanego co do potrącenia wierzytelności, Sąd stwierdził, że wszystkie podniesione zarzuty potrącenia wierzytelności okazały się nieuzasadnione. Sąd powołał art. 498 i 499 k.c. jako podstawę oceny prawnej tych zarzutów i wyjaśnił, że pozwany A. R. (1) przedstawił w niniejszym postępowaniu do potrącenia wierzytelności, podniósł w tym zakresie odpowiednie zarzuty potrącenia, zarówno w odpowiedzi na pozew z dnia 24 października 2014 r., jak i w treści pisma procesowego z dnia 7 lutego 2017 r.

Ze stanowisk stron zajętych w toku postępowania, wynika, że powodowie kwestionowali istnienie i wymagalność wierzytelności przedstawionych przez pozwanego do potrącenia, kwestionowali samą zasadę przysługiwania pozwanemu określonych wierzytelności, jak również i ich wysokość. W tym stanie rzeczy to na pozwanym spoczywał ciężar wykazania (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.), że przedstawione do potrącenia wierzytelności mu przysługują względem powodów, są wymagalne, a tym samym zdadne do potrącenia. Tylko wykazanie przez pozwanego zasadności i wysokości przedstawionych do potrącenia wierzytelności mogłoby odnieść skutek w rozumieniu art. 498 k.c. i art. 499 k.c. w postaci umorzenia wzajemnych wierzytelności.

Zdanie, Sądu pozwany nie wykazał ani zasadności, ani wysokości przedstawionych do potrącenia wierzytelności.

Analiza treści oświadczeń pozwanego o potrąceniu z dnia 4 kwietnia 2014 r. i z dnia 6 lutego 2017 r., stanowiących podstawę materialnoprawną podniesionych zarzutów potrącenia, w powiązaniu z podstawą faktyczną i prawną

wskazaną przez pozwanego w treści pisma procesowego z dnia 7 lutego 2017 r. wskazuje, że pozwany powoływał się na zdarzenia kreujące odpowiedzialność powodów za określone zobowiązania, a mające podstawę zarówno w stosunkach umownych pomiędzy stronami, stosunkach pomiędzy właścicielem rzeczy a posiadaczem samoistnym i zależnym rzeczy, odpowiedzialności odszkodowawczej powodów.

Odnosząc się kolejno do wierzytelności przedstawionych do potrącenia, Sąd zważył, co następuje.

Przedstawiona do potrącenia kwota 234.000 zł z tytułu zawartej pomiędzy stronami w dniu 10 maja 2013 r. ugody pozasądowej, w której wedle twierdzeń pozwanego powodowie zobowiązali się zapłacić dłużnikowi oznaczoną wyżej kwotę, a którego to zobowiązania do dnia wniesienia odpowiedzi na pozew nie wykonali, nie stanowi wierzytelności zdatnej do potrącenia, a to z uwagi na jej niewykazanie co do zasady, to jest, aby przysługiwała ona pozwanemu. Wynika to wprost z treści rzeczony ugody pozasądowej.

W dniu 10 maja 2013 r. powodowie i pozwany zawarli ugody pozasądową celem umorzenia postępowań egzekucyjnych wszczętych na podstawie prawomocnych nakazów zapłaty wydanych w postępowaniu nakazowym przez Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawach I Nc 219/10, I Nc 63/11 i I Nc 198/11 i wygaśnięcia powstałych z tych tytułów wierzytelności oraz przejęcia praw i obowiązków dzierżawcy gospodarstwa rolnego przysługujących pozwanemu przez powoda. Strony oświadczyły że z tytułu powyższych nakazów zapłaty powodowi przysługuje wierzytelność wobec pozwanego o zapłatę kwoty 1.180.000,00 zł jako należność główna wraz z odsetkami i kosztami zastępstw procesowych i kosztami postępowań. Stosownie do § 2 ugody pozwany przeniósł na powoda wszelkie przysługujące mu uprawnienia wynikające z umowy dzierżawy z dnia 12 maja 2005 r. zawartej pomiędzy (...) Sp. z o. o. z siedzibą w S. jako cedentem, a powodem i pozwanym jako cesjonariuszami przy udziale Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. dotyczącej dzierżawy gospodarstwa w M. gmina M. i z powiązanej z nią umowy dzierżawy nr (...) zawartej z Agencją Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. wraz z późniejszymi aneksami oraz zobowiązał się do sporządzenia pisemnego oświadczenia i złożenia go Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S., w którym pozwany wyrazi zgodę na przejęcie wszelkich praw i obowiązków wynikających z ww. umów przez powoda, a także dokona wszelkich innych czynności niezbędnych dla skutecznej cesji jego praw na rzecz powoda. Strony ustaliły (§ 2 ust. 2 ugody), iż cesja ww. praw odbywa się za wynagrodzeniem tj. powodowie zobowiązali się zapłacić pozwanemu kwotę 234.000,00 zł, w ten sposób, że wierzytelność z chwilą podpisania niniejszej ugody ulega potrąceniu z wierzytelnością z tytułu cesji. Strony oświadczyły, iż w z związku z dokonaniem cesji wzajemnych wierzytelności pozwany pozostaje dłużnikiem powodów do kwoty 946.000 zł.

Z zapisów § 2 ust. 2 w/w ugody wprost wynika, że kwota przedstawiona do potrącenia w niniejszym postępowaniu w wysokości 234.000 zł została już wcześniej skompensowana jako cena za cesję określonych w ugodzie praw z wierzytelnościami powodów w wysokości 1.180.000 zł, bo na skutek wskazanej kompensaty pozostała na mocy ugody do zapłaty po stronie pozwanego kwota 946.000 zł.

Sąd stwierdził, że wobec niewykazania przez pozwanego wierzytelności względem powodów w wysokości 234.000 zł, potrącenie we wskazanym zakresie nie mogło odnieść skutków prawnych w postaci umorzenia wzajemnych wierzytelności.

Przedstawiona do potrącenia w oświadczeniu z dnia 4 kwietnia 2014 r. kwota 90.337 zł tytułem zwrotu przez powodów 50 % zapłaconego podatku od nieruchomości w latach 2007 – 2013 od nieruchomości rolnej będącej przedmiotem umowy przedwstępnej, nie stanowi wierzytelności zdatnej do potrącenia, a to z uwagi na jej niewykazanie co do zasady, to jest, aby przysługiwała ona pozwanemu względem powodów. Wynika to wprost z treści umów dzierżawy łączących strony i innych okoliczności niniejszej sprawy.

Pozwany nie sprecyzował dokładnie zasadności ram czasowych, za które domagał się od powodów zwrotu 50 % zapłaconego podatku rolnego, to jest za lata 2007 – 2013. O ile ustalono w niniejszym postępowaniu jak kształtował się wymiar podatku rolnego od nieruchomości za lata 2008 – 2016, to nie ustalono uzasadnionej podstawy faktycznej i

prawnej, aby powodów obciążyć obowiązkiem zapłaty w/w podatku rolnego. Brak jest podstawy prawnej do obciążenia powodów obowiązkiem zapłaty w/w podatku rolnego w świetle zawartych umów dzierżawy pomiędzy stronami.

Sąd nie podzielił zarzutu pozwanego, aby umowa dzierżawy przewidziana w § 10 umowy przedwstępnej była czynnością pozorną w rozumieniu art. 83 k.c. Pozwany na te okoliczności nie przedstawił żadnych dowodów. Sama treść umowy dzierżawy zawarta w § 10 umowy przedwstępnej nie stanowi o pozorności tejże umowy, nawet mając na względzie czynsz dzierżawny określony na 1 zł. Takie rozwiązanie w ocenie Sądu nie narusza zasad określonych w art. 353¹ k.c. i nie stanowi o pozorności umowy. Podkreślić należy, że postanowienia umowy dzierżawy z § 10 umowy przedwstępnej są w zasadzie powtórzeniem zapisów umowy dzierżawy z dnia 1 października 2008 r., gdzie również określono czynsz dzierżawny na kwotę 1 zł. Pozwany w zasadzie nie wykazał, co było podstawą określenia czynszu dzierżawnego na takim poziomie. Trudno więc obecnie przyjąć za wykazaną okoliczność, że umowa dzierżawy określona w § 10 umowy przedwstępnej była umową pozorną w rozumieniu art. 83 k.c.

Do elementów przedmiotowo istotnych umowy dzierżawy na podstawie art. 693 k.c. nie należy obowiązek dzierżawcy płatności podatku rolnego od dzierżawionej nieruchomości rolnej. Taki wniosek wynika również a contrario z treści art. 702 k.c. Oczywiście w ramach swobody kontraktowej na podstawie art. 353¹ k.c. strony mogą obciążyć dzierżawcę obowiązkiem zapłaty podatku rolnego, ale podstawa zobowiązania dzierżawcy w tym przedmiocie musi wyraźnie wynikać z treści umowy dzierżawy. Również treść art. 702 k.c. potwierdza, że obowiązek ten musi wynikać z treści umowy dzierżawy.

Z treści umowy dzierżawy z dnia 1 października 2008 r. i z dnia 11 czerwca 2010 r. nie wynikał obowiązek powodów płatności podatku rolnego za dzierżawioną nieruchomość. Powodowie swojemu obowiązkowi w tym zakresie wyraźnie zaprzeczyli. Przesłuchanie pozwanego w tym przedmiocie, to znaczy aby miało istnieć pomiędzy stronami porozumienie co do obowiązku płatności przez powodów podatku rolnego, Sąd uznał za niewiarygodne. Nie ma innych dowodów potwierdzających ewentualnie takie ustalenia stron. W szczególności nie stanowi dowodu na wykazanie tejże okoliczności fakt uiszczenia przez pewien okres podatku rolnego ze wspólnego rachunku bankowego stron.

Również nie uzasadnia obciążenie powodów obowiązkiem zapłaty na rzecz pozwanego podatku rolnego treść przepisów art. 230 k.c. w zw. z art. 224 k.c. i następne, czy też przepisu art. 471 k.c. (odpowiedzialność kontraktowa), czy też przepisu art. 415 k.c. (odpowiedzialność deliktowa), a to wobec niewykazania przez pozwanego przesłanek odpowiedzialności powodów z powyższych tytułów prawnych.

Przedstawiona do potrącenia w oświadczeniu z dnia 4 kwietnia 2014 r. kwota 1.710.800 zł tytułem zwrotu pożytków z nieruchomości oraz dopłat z ARiMR pobranych za lata 2007 – 2013, nie stanowi wierzytelności zdatnej do potrącenia, z uwagi na jej niewykazanie co do zasady, to jest, aby przysługiwała ona pozwanemu względem powodów, a także co do wysokości.

Pozwany w powyższym zakresie zbiorczo wskazał kwotę 1.710.800 zł jako rzekomo swoją wierzytelność względem powodów tytułem zwrotu pożytków z nieruchomości oraz dopłat z ARiMR pobranych za lata 2007 – 2013. Trudno w ogóle odnieść się do tak określonej wierzytelności, skoro nie wiadomo jaka jej część stanowi kwotę tytułem zwrotu pożytków (jakich), a jaka jej część stanowi dopłaty pobrane przez powodów z ARiMR. W tym stanie rzeczy po pierwsze uznano tę wierzytelność za niewykazaną co do wysokości, a po drugie również i co do zasady. Pozwany nie podniósł z jakiego tytułu to zobowiązanie miałoby obciążać powodów, czy z postanowień umów dzierżawy, czy też z innej podstawy. Zarówno z treści § 10 umowy dzierżawy z dnia 1 października 2008 r. jak i umowy dzierżawy z dnia 11 czerwca 2010 r. - § 10 umowy przedwstępnej – wynika, że to powodowie byli uprawnieni do pobierania pożytków z nieruchomości i dopłat.

Również nie uzasadnia obciążenie powodów obowiązkiem zapłaty na rzecz pozwanego wartości pożytków i dopłat treść przepisów art. 230 k.c. w zw. z art. 224 k.c. i następne, czy też przepisu art. 471 k.c. (odpowiedzialność kontraktowa),

czy też przepisu art. 415 k.c. (odpowiedzialność deliktowa), a to wobec niewykazania przez pozwanego przesłanek odpowiedzialności powodów z powyższych tytułów prawnych.

Przedstawiona do potrącenia w oświadczeniu z dnia 4 kwietnia 2014 r. kwota 555.740 zł tytułem odszkodowania za utracone korzyści z tytułu możliwego do osiągnięcia dochodu z tytułu dzierżawy przedmiotowej nieruchomości według średnich cen rynkowych nie stanowi wierzytelności zdatnej do potrącenia, z uwagi na jej niewykazanie co do zasady, to jest, aby przysługiwała ona pozwanemu względem powodów, a także co do wysokości.

Pozwany odnośnie wierzytelności w wysokości 555.740 zł nie wskazał ram czasowych, których miałyby ona dotyczyć, to znaczy kiedy i z jakich powodów miało dojść do powstania szkody z tytułu utraconych korzyści z powodu niemożności uzyskania czynszu dzierżawnego. To już wyklucza przyjęcie tej wierzytelności za wykazaną co do zasady i wysokości, a tym samym zdatną do potrącenia. Skoro pozwany przedstawił tę wierzytelność do potrącenia tytułem odszkodowania, to powinien był wykazać przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej powodów w tym zakresie, wynikające czy to z przepisu art. 471 k.c. (odpowiedzialność kontraktowa), czy też przepisu art. 415 k.c. (odpowiedzialność deliktowa). Pozwany nie podniósł nawet twierdzeń faktycznych w tym zakresie, nie mówiąc już o ich wykazaniu (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.), nie wskazał czy powodowie z tego tytułu ponoszą odpowiedzialność kontraktową czy deliktową. Zarówno z treści § 10 umowy dzierżawy z dnia 1 października 2008 r. jak i umowy dzierżawy z dnia 11 czerwca 2010 r. - § 10 umowy przedwstępnej – wynika, że to powodowie byli uprawnieni do korzystania z nieruchomości.

Za nieuzasadnione uznano wierzytelności przedstawione do potrącenia przez pozwanego w treści pisma procesowego z dnia 7 lutego 2017 r., a wynikające ze złożonego powodów przez pozwanego oświadczenia o potrąceniu z dnia 6 lutego 2007 r.

Sąd wskazał, że w treści pisma procesowego z dnia 7 lutego 2017 r. pozwany powołał jako podstawę odpowiedzialności powodów z tytułu określonych wierzytelności przepisy dotyczące roszczeń uzupełniających właściciela przeciwko posiadaczowi samoistnemu (zależnemu) – art. 230 k.c. w zw. z art. 224 k.c. i następnie, to w treści pisma procesowego, jak i w samym oświadczeniu o potrąceniu z dnia 6 lutego 2017 r. pozwany używa odnośnie pewnych roszczeń pojęć z zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej, nie precyzując czy chodzi o odpowiedzialność kontraktową (art. 471 k.c.), czy też o odpowiedzialność deliktową (art. 415 k.c.).

W ocenie Sądu orzekającego brak było podstaw prawnych do obciążenia powodów obowiązkiem zapłaty na rzecz pozwanego wartości czynszu dzierżawnego, pożytków, dopłat za jednolitą płatność obszarową, dopłat za jednolitą płatność dodatkową, wartości zbiorów pszenżyta i kukurydzy, czy to na podstawie treści przepisów art. 230 k.c. w zw. z art. 224 k.c. i następnie, czy też przepisu art. 471 k.c. (odpowiedzialność kontraktowa), czy też przepisu art. 415 k.c. (odpowiedzialność deliktowa), a to wobec niewykazania przez pozwanego przesłanek odpowiedzialności powodów z powyższych tytułów prawnych, a także niewykazanie roszczeń z powyższych tytułów co do wysokości.

Sąd skwitował swoje wywody stwierdzeniem, że nie ma potrzeby roztrząsania zasady odpowiedzialności powodów za wskazane wyżej zobowiązania (wierzytelności), albowiem pozwany nie wykazał tych wierzytelności co do wysokości.

Wysokościom tych wierzytelności powodowie wyraźnie zaprzeczyli. W tym stanie rzeczy to na pozwanym spoczywał ciężar wykazania tych roszczeń co do wysokości (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.). Pozwany poza wydrukami odnośnie wskazanych wartości nie przedstawił dowodów, z których wynikałoby, że wskazane wartości były możliwe do osiągnięcia czy to po stronie powodów czy pozwanego. Poza tym, na co trafnie wskazali powodowie, wskazane do potrącenia wierzytelności w pewnym zakresie same się wykluczają. Gdyby pozwany oddał nieruchomość w dzierżawę we wskazanym okresie, to na pewno nie uzyskałby sam dopłat za jednolitą płatność obszarową, dopłaty dodatkowej, nie uprawiałby pszenżyta czy też kukurydzy. Nadto czego pozwany nie dostrzega nie można jednocześnie na tym samym obszarze we wskazanym okresie uprawiać pszenżyta i kukurydzy. Poza tym wskazane przez pozwanego wskaźniki dotyczące wartości czynszu dzierżawnego, cen pszenżyta, kukurydzy były jak sam wskazał cenami średnimi, zatem niekoniecznie przystającymi do cen możliwych do osiągnięcia we wskazanym okresie, a to zarówno z tytułu czynszu dzierżawy, czy też cen pszenżyta lub kukurydzy. Nadto pozwany nie uwzględnił ewentualnych nakładów na

uprawy, których wartość musiałaby być odjęta od ceny sprzedaży zbóż, aby można mówić o wartości pożytków w rozumieniu art. 53 k.c. (dochód z rzeczy).

Niezależnie od powyższego wskazać należy, zarówno odnośnie rozważań co do zasadności oświadczenia o potrąceniu z dnia 4 kwietnia 2014 r., jak i oświadczenia z dnia 6 lutego 2017 r., że pozwany w zakresie wierzytelności, które rzekomo miały obciążać powodów, nie wykazał samej zasady odpowiedzialności powodów z powyższych tytułów.

Wierzytelności przedstawione do potrącenia przez pozwanego w oświadczeniach o potrąceniu z dnia 4 kwietnia 2014 r. i z dnia 6 lutego 2017 nie znajdują uzasadnienia w treści przepisów art. 230 k.c. w zw. z art. 224 k.c. i następne, czy też przepisu art. 471 k.c. (odpowiedzialność kontraktowa), czy też przepisu art. 415 k.c. (odpowiedzialność deliktowa).

Pozwany podnosił, że powodowie powinni zostać uznani za posiadaczy nieruchomości w złej wierze, albowiem do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło i powodowie nie wydali pozwanemu nieruchomości.

Pozwany nie wykazał (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.), aby powodowie władali nieruchomością w 2007 r. Już z tej przyczyny brak jest podstaw do uznania, że powodowie w 2007 r. byli posiadaczami nieruchomości, czy to w dobrej, czy w złej wierze. To wyklucza w ogóle możliwość obciążenia powodów jakimikolwiek należnościami związanymi z posiadaniem nieruchomości w 2007 r. powyższa konkluzja dotyczy również roku 2008 do dnia 1 października 2008 r., kiedy strony zawarły umowę dzierżawy nieruchomości – vide ustalenia stanu faktycznego jak wyżej.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że powodowie posiadali nieruchomość od dnia 1 października 2008 r. i dalej. Następnie odpowiednią umowę dzierżawy nieruchomości strony zawarły w § 10 umowy przedwstępnej z dnia 11 czerwca 2010 r. Z treści tych umów wynika, że powodów należy uznać za władających nieruchomością od dnia 1 października 2008 r. i dalej na podstawie umowy dzierżawy, zatem legitymujących skutecznym tytułem prawnym względem pozwanego do władania nieruchomością, co wyklucza roszczenia pozwanego względem powodów na podstawie art. 230 k.c. w zw. z art. 224 k.c. i następne. Roszczenia uzupełniające (art. 224 i następne k.c. w zw. z art. 230 k.c.) przysługują właścicielowi tylko w sytuacji, gdy brak jest stosunku umownego, na podstawie którego władający nieruchomością legitymują się prawem w tym zakresie. W okolicznościach niniejszej sprawy powołane umowy dzierżawy z 2008 r. i z 2010 r. legitymowały powodów do władania nieruchomością i pobierania z niej pożytków, a także tzw. dopłat unijnych. Również odpowiednie uprawnienia powodów w tym zakresie wynikały z treści rzeczonych umów dzierżawy.

W dniu 1 października 2008 r. pomiędzy pozwanym A. R. (1) jako wydzierżawiającym a powodami W. G. i A. G. jako dzierżawcami została zawarta umowa dzierżawy gruntów rolnych. Przedmiotem umowy dzierżawy zgodnie z § 1 i 2 umowy dzierżawy były działki gruntu numer (...) o powierzchni 180,29 ha i numer (...) o powierzchni 13,62 ha, wchodzące w skład nieruchomości rolnej położonej w miejscowości K., Gmina D., dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...). Zgodnie z § 2 umowy dzierżawy pozwany oddał powodom w/w działki do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na prowadzenie działalności rolniczej. Zgodnie z § 6 umowy dzierżawcy wolno było oddawać nieruchomość w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania bez zgody wydzierżawiającego. W § 10 umowy dzierżawy postanowiono, że pożytki przysługujące z płatności obszarowych i rolno – środowiskowych oraz inne związane z uprawą dzierżawionych gruntów pobierać miał dzierżawca.

W dniu 11 czerwca 2010 r. pomiędzy powodami W. G. i A. G. a pozwanym A. R. (1) została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży udziału wynoszącego 1/2 części w nieruchomości rolnej opisanej w § 1 umowy. Zgodnie z § 1 przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości nieruchomością rolną stanowiła działki numer (...) o łącznej powierzchni 436,6911 ha, z obrębem K., położonej na terenie Gminy D., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w S. Wydział Ksiąg prowadzi księgę wieczystą KW (...). Stosownie do § 10 przedwstępnej umowy sprzedaży strony zawarły umowę dzierżawy udziału do 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości do chwili zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży za kwotę 1 zł za cały okres trwania dzierżawy. Powodowie jako dzierżawcy mieli być wyłącznie uprawnieni do pobierania oraz otrzymywania wszelkich pożytków, dopłat czy też jakichkolwiek innych świadczeń jakie ten udział w nieruchomości miał przynosić.

Zdaniem Sądu powyższe rozważania wykluczają uznanie powodów za posiadaczy nieruchomości, samoistnych czy zależnych, bez tytułu prawnego, którzy na podstawie art. 224 k.c. i następne w zw. z art. 230 k.c. byłiby zobowiązani do zapłaty pozwanemu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, czy też zwrotu pożytków, czy też tzw. dopłat unijnych. Powodowie na podstawie w/w umów dzierżawy zdaniem Sądu byli posiadaczami zależnymi nieruchomości, ale w ramach wykonywania przysługujących im uprawnień z umów dzierżawy, uprawnionymi zarówno do pobierania pożytków z rzeczy, jak i tzw. dopłat unijnych – vide § 10 umowy dzierżawy z dnia 1 października 2008 r. i § 10 umowy przedwstępnej z dnia 11 czerwca 2010 r.

Wskazać ponadto należy, że nawet przy przyjęciu odpowiedzialności powodów na podstawie art. 230 k.c. w zw. z art. 224 k.c. i następne, co Sąd ze względów wskazanych powyżej wyklucza, to i tak tzw. dopłaty unijne nie stanowią pożytków z rzeczy, o których mowa w art. 224 k.c. i następne w zw. z art. 230 k.c. w zw. z art. 53 k.c. W tym zakresie Sąd orzekający podziela stanowisko powodów z powołaniem się na odpowiednie orzecznictwo Sądów. Nadto należy wskazać, że Sąd Najwyższy wykluczył co do zasady uznanie tzw. dopłat unijnych za pożytki z rzeczy.

Sąd stwierdził dalej, że ewentualne ujawnienie w księdze wieczystej nieruchomości ostrzeżenia o zakazanie zbywania i obciążania nieruchomości w dniu 30 września 2013 r. można by uznać w związku z zasadą jawności ksiąg wieczystych za powstanie okoliczności, która w ogóle uniemożliwiła wykonanie umowy przedwstępnej i zawarcie umowy przyrzeczonej. Z tą chwilą, to jest 30 września 2013 r., wobec niemożliwości świadczenia ze strony pozwanego w wykonaniu umowy przedwstępnej, odpadł cel zawarcia umowy dzierżawy w § 10 umowy przedwstępnej. Jednakże niewykluczony jest wniosek przeciwny, że zamiarem stron było dalsze trwanie umowy dzierżawy, skoro pozwany nie wzywał powodów do zwrotu nieruchomości, a strony po dniu 30 września 2013 r. podejmowały jeszcze negocjacje co do zawarcia umowy przyrzeczonej, a pozwany nie kwestionował tytułu prawnego powodów do władania nieruchomością. Nawet jednakże w sytuacji uznania, że z dniem 30 września 2013 r. zmienił się status powodów jako władających nieruchomością, już nie na podstawie umowy dzierżawy, ale jako posiadaczy zależnych nieruchomości bez tytułu prawnego, to i tak wykluczone jest zasądzenie od powodów jakichkolwiek należności na podstawie art. 230 k.c. w zw. z art. 224 k.c. i następne, a to z uwagi na ich niewykazanie co do wysokości, czy też uznanie, że tzw. dopłaty unijne nie stanowią pożytków z rzeczy w rozumieniu art. 230 k.c. w zw. z art. 224 k.c. i następne w zw. z art. 53 k.c.

Niezależnie od tego Sąd wskazał, że pozwany nie wykazał przesłanek odpowiedzialności powodów za wierzytelności przedstawione do potrącenia, czy to na podstawie odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c., a to w związku z treściami umów dzierżawy), czy też na podstawie odpowiedzialności deliktowej (art. 415 k.c.).

Sąd orzekający nie podzielił zarzutu pozwanego, aby dochodzenie przez powodów zwrotu zaliczki było nadużyciem z ich strony prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. W okolicznościach niniejszej sprawy w ocenie Sądu orzekającego nie zaistniały jakiegokolwiek okoliczności wskazujące, że powodowie dochodząc zwrotu zaliczki czynią to w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Kwota zaliczki uiszczona przez powodów jest znaczna i brak jest jakichkolwiek racjonalnych podstaw, aby odmówić powodom w tym zakresie ochrony prawnej.

Sąd wyjaśnił, że stan faktyczny niniejszej sprawy ustalono na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, zeznań świadków E. L. i M. O., przesłuchania powodowa i częściowo przesłuchania pozwanego (w zakresie w jakim znalazło to odzwierciedlenie w powyższym stanie faktycznym). Nie czyniono ustaleń faktycznych na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach I C 527/14, uznając, że nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., rozstrzygając jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Powodowie wygrali proces częściowo, co uzasadniało zastosowanie zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu z art. 100 k.p.c. Powodowie określili w pozwie wartość przedmiotu sporu na kwotę 2.750.000 zł (cena sprzedaży udziału do 1/2 części nieruchomości z aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży). Następnie

powodowie rozszerzyli żądanie o żądanie zapłaty kwoty 1.509.934 zł 3 gr. W tym stanie rzeczy dla potrzeb określenia stosunku w jakim powodowie wygrali proces należało przyjąć do wyliczenia odpowiedniej proporcji kwotę łączną 4.259.934 zł 3 gr (2.750.000 zł + 1.509.934 zł 3 gr). Skoro powodowie wygrali proces co do kwoty 1.240.065 zł 97 gr, to odpowiednio wygrali proces w 29% (1.240.065 zł 97 gr/4.259.934 zł 3 gr x 100 % = 29 %). W tym stanie rzeczy pozwany wygrał proces w 71 %.

Sąd nie znalazł podstaw prawnych i faktycznych do ewentualnego przyjęcia, o co wnosili powodowie, aby w stosunku do nich zastosować regułę z art. 102 k.p.c., czy też uznać ich za stronę wygrywającą proces dla potrzeb rozliczenia kosztów procesu w zakresie częściowego cofnięcia powództwa, to jest co do żądania zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli. W sprawie nie wystąpił „wypadek szczególnie uzasadniony” w rozumieniu art. 102 k.p.c., który miałby uzasadniać zastosowanie tego przepisu do rozliczenia kosztów procesu pomiędzy stronami, w tym co do odstąpienia od obciążenia powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego, w całości lub też w części. Nadto Sąd nie podzielił stanowiska procesowego powodów co konieczności uznania ich dla potrzeb rozliczenia kosztów procesu za stronę wygrywającą sprawę w zakresie cofniętego powództwa, to jest co do żądania zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli. W tym zakresie powodowie podnosili, że na skutek działań pozwanego i sprzedaży nieruchomości utracili interes w popieraniu powództwa w zakresie zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli, a przyczyny tego stanu rzeczy obciążają według oceny powodów wyłączenie pozwanego. Co do zasady powodowie utracili interes prawny w popieraniu powództwa o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli, skoro nieruchomość została sprzedana w drodze egzekucji i wykonanie umowy przedwstępnej nie było możliwe. Zdaniem Sądu powodowie jednakże nie zauważają kwestii, że i tak ich powództwo o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia umowy przyrzeczonej od początku, to jest od dnia wniesienia pozwu było nieuzasadnione. Po pierwsze, mając na względzie wpisany do księgi wieczystej zakaz zbywania i obciążania nieruchomości w dniu 30 września 2013 r., i tak uwzględnienie powództwa w przedmiocie zobowiązania do złożenia oświadczenia woli nie byłoby możliwe. Po drugie, powództwo w przedmiocie zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli w kształcie określonym w punkcie 1 litera a), b), c) i pod warunkami tam wskazanymi i tak nie mogłoby zostać uwzględnione jako nieodpowiadające zobowiązaniu pozwanego wskazanemu w treści umowy przedwstępnej, jak np. warunki co do zapłaty ceny, obowiązek zapłaty odszkodowania. Powyższe rozważania wykluczają uznanie powodów za wygrywających proces dla potrzeb rozliczenia kosztów procesu w zakresie cofniętego powództwa.

Apelacje od tego wyroku wniosły obie strony.

Powodowie zaskarżyli wyrok w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 1.509.93,04 zł zarzucając:

1. Błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść wyroku poprzez uznanie, że w toku postępowania pierwszoinstancyjnego nie ustalono, czy za niemożliwość wykonania umowy przyrzeczonej sprzedaży udziału do % części nieruchomości rolnej stanowiącej działki gruntu numer (...) o łącznej powierzchni 436,6911 ha położonej w miejscowości K. gmina D., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) (dalej: Nieruchomość) odpowiada pozwany, w sytuacji, gdy przedmiotową przyczyną było zwiększenie zakresu obciążeń hipotecznych Nieruchomości w okresie następującym po zawarciu umowy przedwstępnej, doprowadzenie przez pozwanego do wydania zakazu zbycia i obciążania Nieruchomości oraz przysądzenie własności Nieruchomości na rzecz osoby trzeciej w toku postępowania egzekucyjnego.
2. Naruszenie prawa materialnego w postaci art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że powodowie nie mieli możliwości domagania się odszkodowania przewyższającego szkodę z tytułu ujemnego interesu umownego, pomimo że spełnienie świadczenia przez pozwanego w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej stało się niemożliwe na skutek okoliczności, za które pozwany ponosi odpowiedzialność;
3. Naruszenie prawa procesowego w postaci:

1) art. 6 k.c. poprzez uznanie, że powodowie nie wykazali związku przyczynowego pomiędzy niedojściem do skutku umowy przyrzeczonej a poniesioną wedle ich twierdzeń szkodą, w sytuacji, gdy w piśmie procesowym z dnia 24 stycznia 2017 r. powodowie tenże związek wykazali;

2) art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie, pomimo zaistnienia przesłanek umożliwiających co najmniej odstąpienie od obciążania powodów kosztami procesu w zakresie, jakim doszło do zmiany powództwa.

3) art. 100 w zw. z art. 108 k.p.c. poprzez dokonanie błędu w rozstrzygnięciu o kosztach.

W oparciu o sformułowanie zarzuty wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

1) zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 1.509.934,03 zł tytułem odszkodowania z tytułu niewykonania przez pozwanego zobowiązania wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży Nieruchomości z dnia 11 czerwca 2010 r., zawartej przed notariuszem M. O. w S. repertorium A numer (...) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty;

2) zasądzenie od pozwanego rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów

zastępstwa procesowego, według norm przepisanych - przy przyjęciu, że zmiana żądania pozwu dokonana pismem procesowym z dnia 24 stycznia 2017 r. nie może rzutować na korzystne dla pozwanego rozstrzygnięcie co do kosztów, gdyż zmiana ta podyktowana jest wyłącznie okolicznościami leżącymi po stronie pozwanego, powodującymi utratę interesu powodów co do pierwotnie sformułowanego w pozwie żądania;

Pozwany zaskarżył wyrok w części uwzględniającej powództwo, zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego,

- art. 233 I i 2 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, a w konsekwencji przyjęcie, iż nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z winy pozwanego, przy jednoczesnym ustaleniu, że w KW nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej wpisano ostrzeżenie w przedmiocie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości na podstawie postanowienia o zabezpieczeniu majątkowym w sprawie VI Ds. 30/12/S na wniosek Prokuratury Okręgowej w Szczecinie - co stanowiło obiektywną niezależną od stron umowy przeszkodę do zawarcia umowy przyrzeczonej;

- art. 233 § 2 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. „, art. 6 i 232 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, a w konsekwencji przyjęcie że podniesione przez pozwanego A. R. (1) zarzuty potrącenia są nieuzasadnione i nieudowodnione, brak jest przesłanek prawnej odpowiedzialności powodów za władczenie nieruchomości pozwanego po upływie terminu, w jakim umowa przyrzeczona miała być zawarta,

- gdy zarzut potrącenia kwoty 234.000 zł. wynikał wprost ze znajdującej się w aktach sprawy ugody pozasądowej z dnia 10 maja 2013 r. (§ 2 ust. 2), a kwota ta nie została skompensowana wcześniej co potwierdzają zeznania stron, w szczególności powoda A. G., który wierzytelności tej zaprzeczał i jej nie uznawał, nigdy nie ograniczył egzekucji o tę kwotę, co potwierdzają także wpisy w KW nieruchomości będącej przedmiotem umowy,

- przy jednoczesnym ustaleniu, że powodowie przyjęli z tytułu dzierżawy tej samej nieruchomości będącej przedmiotem umowy kwoty, co najmniej jak w ustaleniach Sądu Okręgowego zawartych w akapicie 2 na stronie 17 uzasadnienia wyroku,

- umowa dzierżawy nawet przy założeniu o braku jej pozorności obowiązywała wyłącznie do dnia w którym umowa przyrzeczona miała być zwarta i na obu stronach - nie tylko na pozwanym ciążył obowiązek zwrotu wzajemnych świadczeń,

- po zakończeniu umowy dzierżawy (w terminie w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta) władanie przez powodów nieruchomością pozwanych należało oceniać przez pryzmat art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c, w zw. z art. 230 k.c.,

gdy pozwany wykazał, że powodowie władali jego nieruchomością bez tytułu prawnego, pobierali pożytki w postaci plonów, czynsze od innych podmiotów i dopłaty bezpośrednie przez wiele lat po tym jak byli zobligowani do zwrotu nieruchomości, a wyliczenie możliwych do uzyskania średnich czynszów dzierżawnych zgodnie z danymi GUS było prostą czynnością rachunkową, podobnie jak wyliczenie pożytków ze zbiorów czy dopłat, które uzyskałby pozwany gdyby był posiadaczem nieruchomości i mógł zgłosić wniosek o dopłaty - przy czym Sąd nie był związany okresem żądania wskazanym w piśmie procesowym pozwanego i oświadczeniu o potrąceniu i mógł samodzielnie określić w jakiej ewentualnie części zarzut ten był zasadny.

c) art. 233 § 2 k.p.c. poprzez brak zastosowania tego przepisu jako podstawy do oceny zachowania powodów, którzy pomimo zobowiązania Sądu nie wskazali na wysokość pobranych pożytków z nieruchomości, czynszów dzierżawnych, dopłat - co powinno skutkować uznaniem twierdzeń powodów w tym zakresie za niewiarygodne, a przeciwnie twierdzeń pozwanego w tym zakresie za wiarygodne;

d) art. 321 §1 k.p.c. poprzez uwzględnienie powództwa w części na podstawie prawnej innej, niż wskazywana przez profesjonalnego pełnomocnika.

2. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci:

a) naruszenia art. 411 pkt 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie że powodowie mogli żądać zwrotu zaliczki w sytuacji gdy nieodpłatnie przez wiele lat władali gruntem pozwanego pobierając z niego pożytki, czynsze od innych podmiotów, dopłaty uniemożliwiając to samo pozwanemu jako właścicielowi nieruchomości;

b) naruszenia art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje na karygodne naruszenie zasad współzycia społecznego przez powodów wobec pozwanego poprzez władanie w złej wierze nieruchomością pozwanego pobieranie pożytków, czynszów, dopłat z tytułu posiadania nieruchomości - mimo wzajemnego obowiązku zwrotu świadczeń, a w konsekwencji pozbawienie pozwanego dochodów na kwotę wielokrotnie wyższą aniżeli kwota wpłaconej zaliczki.

Z zarzutów tych wywiódł pozwany żądanie zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 382 k.p.c. Sąd II instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Z regulacji tej wynika, że postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy. Oznacza to z kolei, że wyrok sądu drugiej instancji musi opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych, poprzedzonych ponowną oceną materiału procesowego.

Wykonując ten obowiązek Sąd Apelacyjny (przed odniesieniem się do zarzutów apelacji) dokonał (w zakresie objętym zaskarżeniem) ponownej oceny przedstawionego pod osąd materiału procesowego i w jej wyniku stwierdził, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów oraz stanowisk stron procesu.

Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego szczegółowego ich przytaczania.

Trafna jest też kwalifikacja prawna dochodzonych w niniejszej sprawie roszczeń. Sąd w sposób wyczerpujący przytoczył i omówił znajdujące w sprawie zastosowanie normy art. 390 k.c. i 471 k.c. Wywody w tym zakresie

nie wymagają ponowienia lub uzupełnienia. Kwestie szczegółowe zostaną wyjaśnione w ramach odniesienia się do zarzutów apelacji.

Analogiczne uwagi dotyczą kwalifikacji prawnej roszczeń przedstawionych do potrącenia. Pewne korekty wywodów i ocen prawnych Sądu Okręgowego przedstawione zostaną w dalszych fragmentach dotyczących odpowiednich zarzutów apelacyjnych pozwanego.

Odnosząc się do zarzutów i wniosków apelacji powoda stwierdzić należy, że zasadniczym problemem rzutuującym na ocenę zasadności żądania zapłaty kwoty 1.509.934,03 zł jest kwestia wykładni normy art. 390 §1 i §2 k.c. Skarżący odwołując się do cytowanych przez siebie wypowiedzi literatury i judykatury wywodzi bowiem, że w przypadku, jeśli umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom od której zależy ważność umowy przyrzeczonej (tzw. umowa przedwstępna o silniejszym skutku) a zobowiązany do jej zawarcia własnym działaniem powoduje utratę przedmiotu tej umowy, to uprawniony ma prawo domagać się odszkodowania nie tylko w granicach określonych w art. 390 §1 k.c. lecz także naprawienia szkody wynikłej z nieuzyskania świadczenia, jakie miał spełnić dłużnik w wykonaniu umowy przyrzeczonej.

Odnosząca się do tej argumentacji stwierdzić należy w pierwszej kolejności, że nie uwzględnia ona brzmienia art. 390 §1 k.c. oraz jego stosunku do art. 471 k.c. Z brzmienia art. 390 §1 k.c. wynika, że norma ta istotnie ogranicza obowiązek odszkodowawczy w stosunku do treści art. 471 k.c. przewidując, że w przypadku niewykonania obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej odszkodowanie (według modelu ustawowego) obejmuje wyłącznie szkodę poniesioną przez to, że wierzyciel liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej. Wielokrotnie wskazywano (co trafnie obrazuje judykatura cytowana przez Sąd Okręgowy w obszernych motywach jego wyroku), że odszkodowanie w granicach tzw. ujemnego interesu umownego, obejmuje obowiązek zwrotu kosztów i wydatków, jakie zostały poniesione w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, a także utraconych korzyści. W związku z uchyleniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej będzie jednak pozostawała wyłącznie utrata korzyści polegających na rezygnacji z zawarcia (kontynuowania) innej („konkurencyjnej” z przyrzeczoną) umowy z innym kontrahentem z uwagi na perspektywę zawarcia umowy przyrzeczonej (np. innej umowy o pracę, zlecenia, czy o dzieło). Nie może natomiast być uznane za utraconą korzyść (podlegającą indemnizacji w ramach tzw. ujemnego interesu umownego) nieuzyskanie świadczenia, jakie miało stanowić wykonanie umowy przyrzeczonej.

Dodać też należy, że art. 390 §1 k.c. jest normą względnie obowiązującą, zatem strony w umowie przedwstępnej mogą rozszerzyć (zatem w umowie przedwstępnej strony mogą postanowić o szerszym ukształtowaniu odpowiedzialności odszkodowawczej np. poprzez nałożenie na dłużnika uchylającego się od zawarcia umowy przyrzeczonej także obowiązku naprawienia szkody polegającej na nieuzyskaniu świadczenia wynikającego z umowy przyrzeczonej).

Ograniczając zakres odpowiedzialności odszkodowawczej strony umowy przedwstępnej ustawa w art. 390 §1 k.c. wymaga zarazem dla powstania obowiązku odszkodowawczego, by dłużnik uchylał się od zawarcia umowy przyrzeczonej (wykonania obowiązku świadczenia wynikającego z umowy przedwstępnej). Pod pojęciem uchylania się rozumie się w judykaturze zaniechanie (wbrew obowiązkowi umownemu) podjęcia czynności prawnych lub faktycznych, które zawarcie umowy przyrzeczonej w ogóle czynią możliwym (por. np. wyrok SN z dnia 5 grudnia 2006, II CSK 274/06)

Norma art. 390 §1 k.c. w omówionych płaszczyznach stanowi więc regulację szczególną w stosunku do art. 471 k.c. przewidującego zasadę odszkodowania pełnego.

Z kolei redakcja przepisu art. 390 k.c. wskazuje, że regulacja §1 znajduje zastosowanie do każdego rodzaju umowy przedwstępnej. Jedynie w przypadku umowy spełniającej wymogi (zwłaszcza co do formy) dotyczące umowy przyrzeczonej przewiduje ustawa dodatkowy skutek prawny jakim jest roszczenie o zawarcie umowy. Analiza gramatyczna i systemowa regulacji art. 390 §1 i §2 k.c. prowadzi do wniosku, że ograniczenie odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 390 §1 k.c. odnosi się do skutków zaniechania wykonania obowiązku zarówno z umowy przedwstępnej o skutku słabszym jak i z umowy o tzw. skutku silniejszym.

Korzystniejsza sytuacja strony umowy o tzw. skutku silniejszym (w stosunku do stron umowy przedwstępnej, która nie spełnia przesłanek ważności umowy przyrzeczonej) polega więc jedynie na tym, że strona taka nabywa roszczenie o nakazanie złożenia oświadczenia woli. Nie sposób jednak przyjmować w ocenie Sądu Apelacyjnego w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, że oprócz roszczenia o nakazanie złożenia oświadczenia woli stronie przysługuje też roszczenie o naprawie szkody wynikłej z niewykonania umowy przyrzeczonej. Jak wskazano, takie wnioski nie wynikają z regulacji art. 390 k.c. Trudno też racjonalnie uznać, że już samo wyposażenie strony umowy o skutku silniejszym w roszczenie o zawarcie umowy, pozwala na wyinterpretowanie roszczenia odszkodowawczego z przekroczeniem granic odpowiedzialności z art. 390 k.c. Nadal bowiem świadczeniem objętym umową przedwstępną jest zawarcie umowy przyrzeczonej (a dopiero skutkiem prawnym zawarcia tej umowy jest obowiązek świadczenia).

Zatem stwierdzić należy, że zasady (granice) odpowiedzialności z art. 390 §1 k.c. pozostają adekwatne dla obu rodzajów umowy przedwstępnej.

Co więcej – sprzeciwiają się wykładni prezentowanej w apelacji powodów, także wnioski wywodzone z wykładni systemowej. Przyjęcie, że w przypadku umowy przedwstępnej o tzw. skutku silniejszym strona nabywa prawo do domagania się świadczenia objętego umową przyrzeczoną i naprawienia (na podstawie art. 471 k.c.) szkody wynikłej z zawinionej przez kontrahenta utraty przedmiotu tego świadczenia (rozporządzenia tym przedmiotem – jego zbycia zużycia lub zniszczenia), prowadziłoby do zatarcia różnic jurydycznych między umową przedwstępną a umową zobowiązującą do rozporządzenia nieruchomością, zawartą pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu (art. 157 §1 i §2 k.c.), lub umową o skutku wyłącznie zobowiązującym (art. 156 k.c. w zw. z art. 155 k.c.). W przypadku zawarcia umów o skutku wyłącznie zobowiązującym (wymagających dla przeniesienia własności dodatkowo umowy rozporządzającej) niewątpliwie wierzycielowi przysługuje roszczenie o nakazanie złożenia oświadczenia woli a odpowiedzialność odszkodowawcza osoby uchylającej się od zawarcia umowy nie jest ograniczona (zastosowanie znajduje wprost norma art. 471 k.c.)

Skoro więc z jednej strony ustawodawca odrębnie reguluje sytuacje, które nie prowadzą do przeniesienia prawa, którego rozporządzenie stanowi przedmiot umowy, zaś w przypadku umowy przedwstępnej w sposób szczególnie reguluje zakres odpowiedzialności odszkodowawczej, to wykładnia zmierzająca do wyłączenia ograniczenia z art. 390 §1 k.c. w przypadku zawinionego rozporządzenia przedmiotem umowy przyrzeczonej przed jej zawarciem, w istocie zmierza do nieuzasadnionego pozbawienia jurydycznego znaczenia tej normy, prowadząc do zatarcia dystynkcji prawnych między konstrukcjami umowy przedwstępnej i umowy o skutku wyłącznie zobowiązującym do rozporządzenia.

Brak jest też podstaw do uzasadnienia stanowiska powodów względami celowościowymi (wywodzenia, że wobec utraty interesu w domaganiu się zawarcia umowy przyrzeczonej po utracie przez dłużnika rzeczy stanowiącej jej przedmiot) w istocie nie jest możliwe zaspokojenie roszczenia o nakazanie złożenia oświadczenia woli a zatem sankcją dla dłużnika powinno być prawo wierzyciela do domagania się odszkodowania pełnego (nie ograniczonego do tzw. ujemnego interesu). Jak wskazano wyżej, norma art. 390 §1 k.p.c. ma charakter dyspozytywny. Zatem strony umowy przedwstępnej o skutku silniejszym mogą rozszerzyć odpowiedzialność odszkodowawczą, czy też w inny sposób zabezpieczyć interes wierzyciela (np. przez określenie kar umownych czy też zastrzeżenie zadatku). Zaniechanie skorzystania z tego rodzaju uprawnień nie może być zastępowane przez (prowadzącą w istocie do wniosków *contra legem*) wykładnię eliminującą ograniczenia odpowiedzialności według modelu ustawowego.

W ocenie Sądu odwoławczego konkluzji tej nie może zmienić odwołanie się do dorobku judykatury Sądu Najwyższego. Dostrzec bowiem należy, że wśród rozstrzygnięć prezentowanych w apelacji jedynie w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 listopada 2003 w sprawie V CK 471/02 wyrażono (uboczny wobec problemu zasadniczego dla rozstrzygnięcia tamtej sprawy przez Sąd Najwyższy) pogląd odwołujący się do postulatów doktrynalnych i wskazujący na konieczność rozważania przez Sąd Apelacyjny kwestii „wejścia” w miejsce roszczenia o nakazanie złożenia oświadczenia woli roszczenia o odszkodowanie według zasad ogólnych regulujących skutki niewykonania zobowiązań. Zatem w uzasadnieniu powoływanego przez powodów wyroku w istocie jedynie wskazywano na konieczność rozważenia takiej

możliwości (nie przesądzano istnienia prawa wierzyciela z umowy przedwstępnej do domagania się odszkodowania na zasadach ogólnych – co sugeruje zresztą mylnie teza do tego orzeczenia opublikowana pod nr LEX 175973).

Pogląd doktryny powoływany przez SN (co także należy dostrzec) nie by bezkrytycznie aprobowany w nauce (por. np. J. Grykiel, Glosa do wyroku SN z dnia 19 listopada 2003, V CK 471/02, Rejent 2008/3/123-131,)

Z kolei w drugim z powoływanych w apelacji orzeczeń (uchwale z dnia 17 czerwca 2010 roku w sprawie III CZP 38/10) eksponowany przez skarżących pogląd prawny przedstawiono wyłącznie jako element rekonstrukcji wcześniej prezentowanych w judykaturze zapatrywań na problem dopuszczalności i celowości dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej mimo wcześniejszego rozporządzenia jej przedmiotem. Następnie zaś Sąd wywiódł, że wyrażony w wyroku z dnia 19 listopada 2003 pogląd o prawnej bezcelowości żądania zawarcia umowy przyrzeczonej w sytuacji zbycia przedmiotu świadczenia z tej umowy spotkał się w literaturze prawniczej z krytyką i w toku dalszych rozważań skonkludował, że w przypadku zbycia przedmiotu świadczenia w toku sporu znajduje zastosowanie norma art. 192 pkt. 3 k.p.c. Zarazem w sytuacji gdy nabywca nie wejdzie do sprawy na miejsce zbywcy, po uzyskaniu wyroku nakazującego złożenie oświadczenia woli, wierzyciel będzie mógł dochodzić roszczeń przeciwko nabywcy (domagając się wydania rzeczy lub ustalenia istnienia prawa własności w oparciu o normę art. 59 k.c.), zaś nabywca będzie miał możliwość obrony swoich praw. Nie sposób więc odwołując się do tych wywodów uzasadniać tezy o utrwalonym w judykaturze SN poglądzie co do istnienia roszczenia o naprawienie szkody w pełnym zakresie w sytuacji wyzbycia się przez dłużnika przedmiotu umowy przyrzeczonej przed jej zawarciem

Również w literaturze pogląd przytaczany przez skarżących jest kwestionowany i poddawany pod wątpliwość (por. np. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449¹¹. Warszawa 2016, komentarz do art. 390 , nb 114, M. Kaliński, Odszkodowanie należne w związku z niewykonaniem umowy przedwstępnej Glosa 2/2010 s. 32, J. Grykiel, Zbycie przez dłużnika z umowy przedwstępnej przedmiotu świadczenia z umowy przyrzeczonej, Glosa 1/2016, s. 60).

Z tych przyczyn w ocenie Sądu Apelacyjnego nie mają racji skarżący wywodząc, że zgodnie z art. 471 k.c. w zw. z art. 362 k.c. mogą dochodzić utraconych korzyści w postaci wartości świadczenia, jakie nie weszło do ich majątku wskutek uchylenia się przez pozwanego od zawarcia umowy przyrzeczonej i następnie utraty przedmiotu świadczenia z umowy przyrzeczonej wskutek jego sprzedaży egzekucyjnej. W rezultacie za bezzasadny należy uznać zarzut naruszenia art. 471 k.c., co już czyni apelację powodów bezzasadną.

Odnosząc się natomiast do dalszych zarzutów apelacji strony powodowej, stwierdzić należy, że nie znajduje uzasadnienia zarzut błędu w ustaleniach faktycznych.

Wyjaśnić więc należy, że ustalenia faktyczne są wynikiem stosowania reguł (norm) prawa procesowego. Fakty przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia stanowią wynik procesowej weryfikacji twierdzeń stron co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia, ewentualnie uzupełnianych o fakty znane powszechnie i fakty znane sądowi z urzędu (art. 228 k.p.c.).

Weryfikacja twierdzeń stron następuje w oparciu o przepisy prawa procesowego. Fakty przytaczane przez strony zasadniczo wymagają dowodu i na stronach (zgodnie z art. 232 k.p.c.) spoczywa ciężar przytoczenia faktów oraz dowodów. Bez przeprowadzenia postępowania dowodowego Sąd może czynić ustalenia faktyczne jedynie co do faktów przyznanych przez stronę przeciwną (w sposób wyraźny – art. 229 k.p.c. lub w sposób dorozumiany - art. 230 k.p.c.), faktów objętych domniemaniami faktycznymi (art. 231 k.p.c.) lub prawnymi (art. 234 k.p.c.).

Ocena dowodów i uznanie ich wiarygodności oraz mocy dowodowej odbywa się na podstawie kompetencji określonych w art. 233 k.p.c. Na podstawie tej oceny Sąd uznaje określone fakty za udowodnione (czyni je podstawą rozstrzygnięcia) lub uznając za niewykazane pomija przy rozstrzygnięciu.

Zatem formułując zarzut „błędu w ustaleniach faktycznych” strona skarżąca winna wykazać, które z przytoczonych reguł procesowoprawnych Sąd I instancji naruszył, uznając za udowodnione (względnie bezsporne lub z innych przyczyn nie wymagające dowodu) fakty kwestionowane w apelacji. Twierdzenie o błędzie w ustaleniach faktycznych

powinno być więc odnoszone (zwłaszcza w przypadku apelacji redagowanej przez zawodowego pełnomocnika) do konkretnej normy prawa procesowego, która miała być wadliwie przez Sąd zastosowana. Brak odniesienia argumentacji do właściwych przepisów powoduje, że zarzuty apelacyjne pozostają polemiką z ustaleniami Sądu I instancji polegającą (jak w niniejszej sprawie) na ponownej prezentacji własnego stanowiska strony co do przebiegu zdarzeń.

Przypomnieć też należy, że Sąd odwoławczy związany jest zarzutami naruszenia prawa procesowego (por. np. mająca moc zasady prawnej uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55). W tym kontekście zaniechanie wskazania przez skarżących, jakie naruszenia przepisów prawa procesowego miałyby wpływać na błędne ustalenie faktów powoduje, że tak formułowany zarzut nie może podlegać prawidłowej weryfikacji na etapie postępowania odwoławczego,

Odnosząc się (dla wyczerpania oceny argumentacji apelacji powodów) do formułowanych przez nich twierdzeń o błędnych ustaleniach, stwierdzić należy, że skarżący formułują tezę o błędnym zaniechaniu ustalenia, czy za niemożliwość świadczenia odpowiada pozwany. W istocie zatem powodowie kwestionują nie tyle skonkretyzowane fakty (brak ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia) co ich ocenę prawną (określenie, czy w świetle art. 390 §1 k.c. można przypisać zachowaniu się pozwanego cechę uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej). Argumentacja powodów powinna zatem służyć uzasadnieniu zarzutu prawa materialnego.

Zarazem stwierdzić też należy, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy (zgodnie ze stanowiskiem powodów) przyjął w swoich wywodach, że do zawarcia umowy przyrzeczonej na początku 2013 roku nie doszło wskutek zaniechania pozwanego, który nie poczynił czynności niezbędnych do tego, by stan prawny nieruchomości (zakres w jakim prawo własności było obciążane ograniczonymi prawami osób trzecich) odpowiadał umówionemu. Z materiału procesowego jednoznacznie zaś wynika, że do zawarcia umowy w terminie określonym w umowie przedwstępnej nie doszło z uwagi na kwestie leżące po stronie pozwanej (obciążenie nieruchomości).

Ubocznie jedynie dostrzec należy, że bez znaczenia dla oceny materiału procesowego pozostaje kwestia orzeczenia w postępowaniu karnym przygotowawczym prowadzonym przeciwko pozwanemu środka zmierzającego do zabezpieczenia grożącej kary na podstawie art. 292 k.p.k. poprzez zakaz sprzedaży nieruchomości. Orzeczenie to nastąpiło już bowiem po czasie, kiedy pozwany uchylił się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Zarazem trafne są te wywody powodów, które eksponują fakt, że pozwany nie wykazał, by dołożył niezbędnej staranności w celu uchylenia zakazu (podejmował dostępne mu środki prawne zmierzające realnie do uchylenia środka przymusu, względnie też, by orzeczenie tego środka było niezależne od pozwanego (nie istniały przesłanki do orzeczenia środka w postępowaniu przygotowawczym). W rezultacie orzeczenie zakazu zbywania nieruchomości pozostaje bez znaczenia dla oceny roszczeń powodów.

Z przyczyn wskazanych wyżej bez znaczenie dla rozstrzygnięcia pozostaje też sposób w jaki doszło do utraty przez pozwanego własności nieruchomości. Pozwany nie przedstawił żadnych okoliczności, z których wynikałoby, że te okoliczności (a więc doprowadzenie do obciążenia nieruchomości a następnie do zaniechania spłacania długów i zadłużenia skutkującego egzekucją) były od niego niezależne. Tym niemniej w ocenie Sądu fakt ten pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w świetle przedstawionej wyżej wykładni art. 390 §1 k.c.

Nie naruszył też Sąd Okręgowy normy art. 6 k.c. Naruszenie tej normy może nastąpić wówczas gdy Sąd w wyroku obciąży jedną ze stron skutkami nieudowodnienia okoliczności faktycznej, co do której na stronie tej nie spoczywał ciężar dowodu. W apelacji nie wykazano, by Sąd popełnił tego rodzaju uchybienie przepisów prawa materialnego. Nie stanowi naruszenia zasad rozkładu ciężaru dowodu uznanie okoliczności za nieudowodnioną (niewykazaną). Jeśli strona twierdzi, że konkretna okoliczność faktyczna została wadliwie uznana przez Sąd za nieudowodnioną to właściwym jest podniesienie zarzutu naruszenia adekwatnego przepisu prawa procesowego dotyczącego oceny materiału procesowego (art. 233 k.p.c.) lub tzw. bezdowodowego czynienia ustaleń faktycznych (np. art. 228 k.p.c. 229 k.p.c. lub 231 k.p.c.).

Odnosząc się z kolei do sformułowanych w apelacji pozwanego zarzutów przeciwko rozstrzygnięciu co do istoty sprawy, stwierdzić należy w pierwszej kolejności, że skarżący nie przedstawił uzasadnienia zarzutu naruszenia art. 328 §2 k.p.c.

Zgodnie z tym przepisem, uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. W orzecznictwie jednolicie wskazuje się, że powołanie się na podstawę naruszenia w postaci art. 328 § 2 k.p.c. jest usprawiedliwione tylko wówczas, gdy z uzasadnienia orzeczenia nie daje się odczytać, jaki stan faktyczny lub prawny stanowił podstawę rozstrzygnięcia, co uniemożliwia kontrolę instancyjną (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2008 r., sygn. akt III CSK 315/07, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r., sygn. akt III CSK 264/07, pub. OSNC-ZD 2008, nr 4, poz. 118, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2009 roku, sygn. akt I UK 21/09, LEX nr 515699). Inaczej rzecz ujmując, zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia może okazać się zasadny tylko wówczas, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wymienionych w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli, czyli gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie toku wyводу, który doprowadził do jego wydania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2009 roku, sygn. akt II PK 2010/08, LEX nr 523527, wyrok Sąd Najwyższego z dnia 16 grudnia 2008 roku, sygn. akt I PK 96/08, LEX nr 529754). Jedynie w takim wypadku uchybienie art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za mogące mieć wpływ na wynik sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2008 roku, sygn. akt II PK 48/08, LEX nr 513006). Oznacza to, że nie każde uchybienie w zakresie konstrukcji uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji może stanowić podstawę do kreowania skutecznego zarzutu. Skarżący musi przy tym wykazać zaistnienie tego rodzaju wadliwości.

Odnosząc te uwagi do materiału procesowego w niniejszej sprawie stwierdzić należy, że skarżący nie przedstawił żadnych argumentów podważających poprawność sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Uzasadnienie zawiera szczegółowe ustalenia faktyczne oraz wyjaśnienie oceny dowodów, a także adekwatny do podstawy faktycznej oraz zgłoszonych przez strony żądań i linii obrony. Całość uzasadnienia w sposób jasny wskazuje na przyczyny nieuwzględnienia zarzutu potrącenia. W rezultacie zarzut naruszenia art. 328 §2 k.p.c. uznać należy za bezzasadny.

Z kolei zarzucając naruszenie art. 233 §1 k.p.c. i błędy w ustaleniach faktycznych, strona skarżąca pomija, że norma ta stanowi zasadniczą podstawę prawną, określającą kompetencje Sądu w zakresie oceny materiału procesowego. Strony, zgodnie z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 3 k.p.c. i 6 §2 k.p.c., mają obowiązek nie tylko przedstawić sądowi twierdzenia (przedstawić okoliczności faktyczne), z których wywodzą skutki prawne (którymi uzasadniają swoje żądania w procesie), ale też dowody, na podstawie których sąd będzie mógł ocenić czy twierdzenia te są prawdziwe, czy też powoływane są jedynie dla uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia. Innymi słowy, każda ze stron ma obowiązek udowodnić fakty z których wywodzi swoje prawa. Ocena przedstawionych przez strony dowodów jest kompetencją sądu, a sposób tej oceny określa powołany wyżej przepis art. 233 k.p.c. Na tej podstawie sąd porównuje i waży walor wiarygodności poszczególnych dowodów oferowanych przez strony i ich wartość (moc dowodową) dla poczynienia ustaleń istotnych dla sprawy.

Wielokrotnie wyjaśniano już w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego, że w myśl normy art. 233 §1 k.p.c. sąd w ramach swoich kompetencji prawnych posiada przypisaną przez ustawę swobodę w ocenie wiarygodności i mocy dowodów. Sąd dokonuje tej oceny według własnego przekonania powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się z dowodami. Sąd porównuje wnioski wynikające z poszczególnych dowodów przy uwzględnieniu zasad logiki i doświadczenia życiowego i w efekcie ocena ich wiarygodność. Jeżeli więc z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza art. 233 § 1 k.p.c. i musi być uznana za prawidłową, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego (np. po uznaniu innych z wykluczających się dowodów za wiarygodne), dawały się wysnuć spójne logicznie wnioski odmienne.

W związku z tym, dla skutecznego postawienia zarzutu naruszenia normy art. 233 §1 k.p.c. nie wystarczy samo twierdzenie strony skarżącej o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który jej zdaniem odpowiada rzeczywistości (przedstawienie przez skarżącego własnej, odmiennej od sądowej, oceny materiału procesowego i poszczególnych dowodów). Skuteczny zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów musi prowadzić do podważenia podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2004 r. IV CK 274/03, Lex nr 164852). Konieczne jest przy tym wskazanie przez skarżącego konkretnych przyczyn dyskwalifikujących wywody sądu I instancji w tym zakresie. W szczególności strona skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd analizując materiał dowodowy, uznając brak wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów lub niesłusznie im ją przyznając (por. wywody Sądu Najwyższego m.in. w orzeczeniach z 23 stycznia 2001 roku, IV CKN 970/00, Lex nr 52753; z 12 kwietnia 2001 roku, II CKN 588/99, Lex nr 52347; z 10 stycznia 2002 roku, II CKN 572/99, Lex nr 53136). Jako zasadnicze kryteria tej oceny wyróżnia się więc zgodność wniosków sądu z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz komplementarność (spójność) argumentacji, polegającą na wyprowadzaniu poprawnych wniosków z całokształtu materiału procesowego. Spójność ta będzie naruszana w przypadku nieuzasadnionego pominięcia przez sąd wniosków przeciwnych wynikających z części dowodów.

W niniejszej sprawie, w ocenie Sądu Apelacyjnego, strona skarżąca wywodu takiego nie przedstawiła, poprzestając w istocie na powtórzeniu własnej oceny materiału procesowego. Już to czyni zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. Nadto w uzasadnieniu apelacji skarżący w istocie przedstawia zarzuty nie tyle dotyczące faktów co ocen prawnych. Zwrócić zaś należy uwagę na to, że zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. ma zastosowanie jedynie do twierdzeń o faktach a nie do ocen prawnych (por. np. wyrok SN z dnia 8 lipca 2010 II CSK 84/10). Zarazem sposób argumentacji skarżącego powoduje, że ocena jego zarzutów wymaga niezbędnego odniesienia się do argumentów materialnoprawnych.

Odnosząc się do szczegółów stanowiska pozwanego w pierwszej kolejności rozważyć należy kwestię, czy trafnie wywodzi on, że powodowie (od momentu kiedy upłynął termin wyznaczony w umowie przedwstępnej do zawarcia umowy przyrzeczonej), władali nieruchomością pozwanego bez tytułu prawnego. Ocena tej kwestii wymaga uściślenia, że powodowie uzyskali na podstawie umowy przedwstępnej tytuł prawny (określony w umowie jako dzierżawa) do korzystania jedynie w stosunku do 1/2 udziału w nieruchomości. Zatem przedmiotem dzierżawy nie była rzecz, lecz prawo (udział we współwłasności) a do ceny praw i obowiązków stron stosuje się przepisy o dzierżawie odpowiednio (art. 709 k.c.). Jak wynika z materiału procesowego władztwo nad nieruchomością w zakresie praw wynikających z umowy dzierżawy było wykonywane między stronami w porozumieniu, (o czym świadczą choćby umowy zawierane przez powodów i spółkę (...) Sp z i.o. (jako dzierżawcę nieruchomości na podstawie umowy z pozwanym) ze spółką (...) Sp. z o.o. jako poddzierżawcą. Powodowie władali więc udziałem w nieruchomości za wiedzą i akceptacją pozwanego.

Po wtóre stwierdzić należy, że umowa dzierżawy wbrew stanowisku skarżącego nie była ograniczona terminem (udział we współwłasności został oddany w dzierżawę powodom do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej). W istocie więc doszło do zawarcia umowy dzierżawy z warunkiem rozwiązującym, jakim miało być zawarcie umowy przyrzeczonej.

Z treści umowy przedwstępnej oraz oświadczenia o zawarciu umowy dzierżawy nie wynika natomiast, by wolą stron było zawarcie umowy na czas oznaczony (termin rozwiązania umowy nie został wskazany – a zwłaszcza nie powiązано skutku rozwiązania umowy dzierżawy z bezskutecznym upływem terminu, w jakim strony miały zgodnie z umową przedwstępną zawrzeć umowę sprzedaży udziału). Pozwany nie przedstawił żadnych dowodów pozwalających na ustalenie w świetle art. 65 §2 k.c., że mimo sposobu redakcji umowy przedwstępnej, zgodnym zamiarem obu jej stron było ograniczenie czasu trwania umowy dzierżawy do dnia 15 stycznia 2013 (niezależnie od tego, czy do tej daty zostanie zawarta umowa przyrzeczona).

Również praktyka stron po upływie terminu (w tym zwłaszcza brak twierdzeń i oświadczeń pozwanego wskazujących na demonstrowane obecnie rozumienie treści umowy dzierżawy) nie pozwala na poczynienie ustaleń zgodnych z twierdzeniami pozwanego.

Niezrozumiałe są też sugestie skarżącego dotyczące pozorności umowy dzierżawy. Zgodnie z art. 83 §1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów, jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności.

Pozorność jako wada oświadczenia woli zakłada, że obie strony umowy mimo treści składanych oświadczeń woli w istocie nie chcą wywołać skutków prawnych. W realiach sprawy zaś z materiału procesowego wywodzić należy, że obie strony umowy przedwstępnej zmierzały do wywołania skutków prawnych polegających na uzyskaniu przez powodów prawa do korzystania i czerpania pożytków z udziału w nieruchomości do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej. Faktem jest, że czynsz dzierżawy miał wymiar symboliczny. Nie zmienia to jednak znaczenia oświadczeń stron, które zgadzały się, by w zamian za tak oznaczony czynsz powodowie uzyskali władztwo nad nieruchomością. Sporne więc może być jedynie to, czy umowę należy kwalifikować jako dzierżawę w rozumieniu normy art. 709 k.c. w zw. z art. 693 k.c., czy też należałoby przyjąć, że powodowie uzyskali prawo do używania prawa udziału w nieruchomości i pobierania pożytków pod tytułem darmym na podstawie stosunku prawnego łączącego cechy umowy dzierżawy prawa i użyczenia, funkcjonalnie związanego z umową przedwstępną. Umowa taka musi być jednak uznana za dopuszczalną w świetle zasady swobody umów (art. 353¹ k.c.), skoro nie narusza zakazów ustawowych, oraz nie popada w sprzeczność z zasadami współżycia społecznego lub właściwością (naturą) stosunku prawnego.

W rezultacie przyjąć należy, że strony zawarły umowę na czas nieoznaczony z warunkiem rozwiązującym dającą powodom prawo do korzystania i czerpania korzyści z udziału w prawie własności nieruchomości. Skoro tak, to wcześniejsze rozwiązanie umowy dzierżawy wymagało wypowiedzenia (art. 365¹ k.c. oraz art. 709 k.c. w zw. z art. 694 k.c. i art. 673 k.c.). Nie wykazano, by pozwany złożył oświadczenie o wypowiedzeniu tej umowy po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Z kolei powodowie domagali się od pozwanego wykonania umowy przedwstępnej do czasu sprzedaży licytacyjnej nieruchomości.

To zaś oznacza, że wobec braku wypowiedzenia umowy dzierżawy powodowie do momentu sprzedaży nieruchomości posiadali skuteczny wobec właściciela tytuł do korzystania z udziału we współwłasności i pobierania pożytków. Ta konkluzja czyni zaś nieuzasadnionym żądanie zwrotu pobranych pożytków oraz zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z prawa bez tytułu prawnego, które to roszczenia czyni pozwany podstawą zarzutu potrącenia. Ten sam wniosek dotyczy roszczeń o zwrot utraconych korzyści wywodzonych z faktu zaniechania zwrotu udziału w nieruchomości po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Niezależnie od tego dodać należy, że nie zasługują na uwzględnienie zarzuty pozwanego dotyczące oceny przez Sąd, że to pozwany ponosi odpowiedzialność za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej.

W świetle wcześniejszych rozważań i cytowanych poglądów judykatury przyjąć należy, że uchyła się od zawarcia umowy w rozumieniu art. 390 §1 k.c. ta strona, która swoim działaniem (zaniechaniem) powoduje, że umowa nie może być zawarta. W realiach sprawy strony prowadziły przed upływem wyznaczonego w umowie przedwstępnej terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej negocjacje zmierzające do zawarcia tej umowy. Jedyną wynikającą z akt przyczyną niedojścia do skutku umowy przed 15 stycznia 2013, było ujawnienie w księdze wieczystej nieruchomości obciążeń rzeczowopravných, naruszających obowiązki pozwanego wynikające z umowy przedwstępnej. Nie przedstawiono żadnych dowodów, z których wynikałoby, że pozwany nie ponosi odpowiedzialności za tę niezgodność. Następnie w toku roku 2013 sytuacja prawna nieruchomości jeśli chodzi o jej obciążenia jedynie pogarszała się (wskutek skierowania kolejnych roszczeń przez wierzycieli pozwanego zmierzających do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości), aż wreszcie w dniu 30 września 2013 ujawniono zakaz zbywania nieruchomości orzeczony w postępowaniu przygotowawczym przeciwko pozwanemu w celu zabezpieczenia grożącej pozwanemu kary. W kolejnych latach doszło do egzekucji z nieruchomości zakończonej jej przymusową sprzedażą.

Pozwany nie wykazał natomiast żadnym dowodem, aby do dnia 15 stycznia 2013 roku był gotów spełnić swoje obowiązki wynikające z umowy przedwstępnej zgodnie z jej treścią. Wywodu takiego nie przedstawiono też w apelacji, powołując się jedynie na zakaz zbycia nieruchomości z dnia 30 września 2013 jako okoliczność mającą

uniemożliwić pozwanemu (z przyczyn obiektywnych) wywiązanie się z umowy przedwstępnej. Jak wskazano wyżej, zakaz ten został orzeczony dopiero po upływie znacznego okresu czasu od daty wyznaczonej jako termin do zawarcia umowy. Zarazem orzeczenie tego rodzaju zakazu wynika również z przyczyn leżących po stronie pozwanego. Nie sposób przyjąć bowiem, że zastosowanie środka zabezpieczenia wynikało z przyczyn obiektywnych i niezależnych od pozwanego, skoro jego przesłanką prawną jest odpowiednio wysokie prawdopodobieństwo pociągnięcia pozwanego do odpowiedzialności karnej. Nie twierdzono natomiast, ani też starano się wykazać w toku sporu, by zarzuty formułowane wobec pozwanego w postępowaniu karnym i skutkujące orzeczeniem zakazu okazały się nieuzasadnione.

W rezultacie nie ma podstaw by uznać, że Sąd błędnie przypisał pozwanemu odpowiedzialność za niewywiązanie się z obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej.

Dodać też należy, że formułując w toku procesu roszczenia wobec powodów z tytułu zapłaty podatku rolnego pomija skarżący, że w świetle umowy dzierżawy zawartej przez pozwanego w 2010 z (...) Sp. z o.o. (k. 463) oraz umowy poddzierżawy, jaką zawierało (...) Sp. z o.o. ze spółką (...) Sp. z o.o. podatek rolny miał być ponoszony przez poddzierżawcę (k. 464). Zatem to dzierżawca (poddzierżawca), a nie pozwany, faktycznie ponosił koszty podatku i bezzasadnie w oparciu o tą kwestię skarżący budował swoje stanowisko przed Sądem I instancji. Nie wykazano zresztą też tego, by pozwany uiszczył jakąkolwiek kwotę z tego tytułu na rzecz Gminy.

Bezzasadnie też zarzuca pozwany Sądowi błędną ocenę zarzutu potrącenia kwoty 234.000 zł. Pozwany nie podważa ustaleń Sądu I instancji wskazujących na to, że kwota ta ustalona w ugodzie dotyczącej innej nieruchomości miała obniżyć (zostać zaliczona na poczet) wierzytelności powodów w stosunku do pozwanego objętych tamtą ugodą. Cała zaś uгода zawarta została pod warunkiem że pozwany dokona zapłaty pozostaje kwoty.

Zatem postanowienie dotyczące określenia ceny na kwotę 234.000 zł było funkcjonalnie (i walidacyjnie) powiązane z pozostałymi postanowieniami tamtej ugody. Pozwany nie nabył roszczenia o zapłatę tej kwoty a jedynie roszczenie o uwzględnienie tej wartości w ramach rozliczenia należności objętej ugodą (a więc w przypadku, gdyby powodowie bezzasadnie egzekwowali całość tej należności pozwany miał prawo wnoszenia powództwa przeciwegzekucyjnego).

Skoro zaś pozwany (jak wynika z materiału procesowego) warunków ugody nie dotrzymał, to nie może jednego z postanowień tej ugody wykorzystywać dla twierdzenia o istnieniu własnego, niezaspokojonego roszczenia w stosunku do powodów i przedstawiać tego roszczenia do potrącenia w niniejszej sprawie. Jak wskazano bowiem powodowie nie zobowiązali się w ugodzie do zapłaty kwoty 234.000 zł, zaś pozwany nie przedstawił żadnych dowodów, by wobec bezskuteczności ugody roszczenie o zapłatę takiej kwoty wynikało z jakiegokolwiek innego tytułu prawnego.

Brak jest też podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 233 §2 k.p.c. Pozwany stara się wywodzić korzystne dla siebie skutki prawne z faktu zaniechania przedłożenia przez powodów dokumentów obrazujących wartość dopłat i pobranych czynszów. Po pierwsze więc ponowić należy wywód wskazujący na brak znaczenia dla rozstrzygnięcia tego zaniechania powodów, skoro pozwany nie wykazał, by posiadał roszczenie o zwrot pożytków i zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Po wtóre zastosowanie normy art. 233 §2 k.p.c. nie może wyłączać (jak zdaje się przyjmować pozwany) obowiązku udowodnienia faktów, z których strona wywodzi skutki prawne. Norma ta daje bowiem Sądowi kompetencję do dokonywania oceny materiału dowodowego przy uwzględnieniu sprzecznego z zasadą lojalności procesowej zachowania się strony procesu, uzupełniając w ten sposób wzorzec sądowej oceny określony normą art. 233 §1 k.p.c.

Zastosowanie tego przepisu natomiast wpływa więc na ocenę materiału dowodowego (a więc przyznanie lub odmowę przyznania wiarygodności lub mocy dowodowej określonym środkom dowodowym, czy też argumentację wzmacniającą stosowanie przepisów statuujących podstawę dla tzw. bezdowodowego ustalania faktów – art. 228 – 231 k.p.c.).

Pozwany w istocie nie wskazuje w jaki sposób Sąd naruszył normę art. 233 §2 k.p.c. nie biorąc pod uwagę wytykanego w apelacji zaniechania powodów w zakresie zastosowania się do postanowienia Sądu.

Nie wskazuje zwłaszcza, w oparciu o jakie dowody i normy k.p.c. należałoby poczynić ustalenia zgodne z jego twierdzeniami mającymi uzasadniać wysokość roszczeń przedstawionych do potrącenia. Pomija skarżący też to, że wartość pobranych dopłat ustalić mógł przedstawiając dokumenty urzędowe podmiotu dysponującego środkami z tego tytułu (Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa). W przypadku wykazania, że pozwany sam dokumentu takiego nie może uzyskać, możliwe było złożenie wniosku o zobowiązanie organu do przedstawienia jego podpisu zgodnie z art. 250 §1 k.p.c. W sprawie pozwany nie złożył takich wniosków, zatem nie może obecnie uchylać się od negatywnych skutków własnych zaniechań procesowych poprzez oczekiwanie przez Sąd, że wskutek zastosowania normy art. 233 §2 k.p.c. dokona ustaleń faktycznych zgodnych z (w istocie nieskonkretyzowanymi) twierdzeniami pozwanego co do ewentualnej wysokości dopłat.

Analogicznie oceniać należy kwestię czynszów z tytułu dzierżawy, jakie mieli pobierać powodowie. Pozwany winien w pierwszej kolejności wskazać na konkretne umowy (kontrahentów) dzierżawy zawarte między powodami a osobami trzecimi i sformułować tezy co do czynszu, jaki z tych umów miał wynikać. Dopiero wówczas możliwe byłoby dokonanie weryfikacji stanowiska pozwanego przy wykorzystaniu art. 210 §2 k.c. w zw. z art. 230 k.p.c. oraz ewentualne żądanie wydania dokumentów od tych podmiotów na podstawie art. 248 k.p.c. W rezultacie uznać należy, że zarzut naruszenia art. 233 §2 k.p.c. także jest chybiony.

Wreszcie bezzasadnie wywodzi skarżący, że Sąd naruszył normę art. 411 k.c., Zdaniem pozwanego świadczenie czyniło zadość zasadom współżycia społecznego a zatem żądanie jego zwrotu jest niedopuszczalne. Pomija jednak skarżący wywód Sądu Okręgowego który trafnie przyjął, że świadczenie było dokonywane na poczet ceny. Do sprzedaży nieruchomości jednak nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej a odmowa zwrotu świadczenia uiszczonego tytułem zaliczki powoduje obecnie, że pozwany pozostaje bezpodstawnie wzbogacony kosztem majątku powodów. Z aksjologii systemu prawnego (znajdującej wyraz między innymi w regulacji dotyczącej obowiązku zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia) wyprowadzony jest ogólny zakaz wzbogacania się kosztem (wbrew woli) innej osoby. Zatem powołując się na treść art. 411 pkt. 2) k.c. wykazać należało, że niezależnie odpadnięcia podstawy gospodarczej (causa) świadczenia, fakt jego spełnienia czynił zadość zasadom współżycia społecznego (rozumianym jako wzorce zachowania wyprowadzane z zasad moralności lub słuszności). W niniejszej sprawie pozwany powołuje się wyłącznie na okoliczności związane z pożytkami, jakie uzyskali powodowie władając udziałem w nieruchomości. Pomija jednakże skarżący to, że władztwo to było sprawowane na podstawie opisanego wyżej tytułu prawnego (zgodnie z wola pozwanego). Z drugiej strony to właśnie świadczenie powodów umożliwiło pozwanemu spłatę długu z tytułu ceny jaki posiadał w stosunku do sprzedawcy nieruchomości (ANR). Dzięki świadczeniu powodów pozwany odniósł zatem i tą korzyść, że sfinansował zakup nieruchomości (przysporzenie w swoim majątku).

Z kolei przyjęta przez strony konstrukcja umowy przedwstępnej zakładała że okres korzystania przez powodów z udziału w nieruchomości poprzedzający zawarcie umowy przyrzeczonej nie będzie wpływał na rozliczenia z tytułu tej umowy. Zatem pozwany uzyskał prawo do zaliczki o wartości dla niego istotnej i umożliwiającej sfinansowanie zakupu nieruchomości w zamian za odroczenie zawarcia umowy sprzedaży udziału oraz umożliwienie korzystania przez powodów z nieruchomości. Nie wskazano żadnych okoliczności, w świetle których konstrukcja ta miałaby naruszać granice zasady swobody umów. Skoro zaś do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego, to nie sposób nie dostrzec, że pozwany w istocie z własnego niezgodnego z umową przedwstępną zachowania się próbuje wyprowadzać skutki dla siebie korzystne, naruszając tym samym słusznościową zasadę venire contra factum proprium nemini licet zakazującą występować przeciwko temu, co wynika z własnych czynów. W rezultacie argumentacja dotycząca uzasadnienia naruszenia art. 411 pkt. 2) k.c. musi być uznana za bezzasadną.

Te same uwagi dotyczą odpowiednio zarzutu naruszenia art. 5 k.c. opartego o twierdzenie, że powodowie naruszali zasady współżycia społecznego władając w złej wierze nieruchomością i pobierając pożytki czynsze i dopłaty. Po pierwsze bowiem, jak wyjaśniono wyżej, nie wykazał pozwany, by powodowie posiadali nieruchomości bez tytułu prawnego skutecznego przeciwko pozwanemu, po wtóre zaś do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego. W konsekwencji przypomnieć należy, że nie może powoływać się na naruszenie zasad współżycia społecznego ten kto sam uprzednio działał z ich naruszeniem. Zachowanie pozwany zaś sprzeczne było

nie tylko z umową przedwstępną, lecz także naruszało zasady lojalności kontraktowej skoro pozwany nie wykazał żadnym dowodem, by podjął jakiegokolwiek starania w celu doprowadzenia stanu prawnego nieruchomości do jego zgodności z umową, a zarazem mimo wiążącej go z powodami umowy przedwstępnej negocjował i podpisywał umowy przedwstępnej dotyczące sprzedaży nieruchomości z innymi podmiotami.

Sąd nie naruszył także normy art. 321 k.p.c. dokonując odmiennej, niż czyniła to w pozwie strona powodowa, kwalifikacji prawnej roszczenia o zwrot zaliczki. Po pierwsze przypomnieć należy, że granice powództwa określa żądanie pozwu oparte o przytaczaną przez powoda podstawę faktyczną. Prawidłowa kwalifikacja poddanego pod osąd roszczenia (dokonywana poprzez analizę żądania w kontekście jego podstawy faktycznej) jest natomiast domeną (obowiązkiem) Sądu. Sąd stosuje bowiem właściwą normę prawa materialnego niezależnie od stanowisk stron (nie jest związany wywodami prawnymi strony). Samo dokonanie więc właściwej (prawidłowej) kwalifikacji dochodzonego roszczenia nie może stanowić o naruszeniu normy art. 321 k.p.c.

Dodać należy, że w niniejszej sprawie powodowie co prawda w pozwie powodowie powoływali się na normę art. 390 §1 k.c. dla uzasadnienia żądania zapłaty kwoty 1.240.066 zł, jednak następnie po zmianie powództwa i cofnięciu żądania nakazania złożenia oświadczenia woli, wielokrotnie wskazywali, że domagają się tej kwoty tytułem zwrotu zapłaconej zaliczki. Takie sformułowanie żądania (i jego uzasadnienie odwołujące się do dania zaliczki na poczet ceny, jaka została określona w umowie przedwstępnej jako element umowy przyrzeczonej, oraz następnie niedościa do skutku umowy przyrzeczonej) powoduje, że dokonana przez Sąd Okręgowy kwalifikacja prawna żądania pozwu po jego zmianie nie może budzić wątpliwości i nie może być oceniona jako rozstrzygnięcie o roszczeniu innym niż dochodzone przez powodów.

Odnosząc się do zarzutów powodów dotyczących rozstrzygnięcia o kosztach procesu stwierdzić należy, że brak jest podstaw do zarzucania Sądowi naruszenia art. 102 k.p.c.

Norma art. 102 k.p.c. daje sądowi swobodę (kompetencję) jurysdykcyjną przy rozstrzyganiu o zwrocie kosztów procesu, w tych sytuacjach, w których w wyniku zastosowania zasady wyrażonej w art. 98 k.p.c. nie można pogodzić z zasadami słuszności.

Podkreślić przy tym należy, że ocena czy w okolicznościach określonej sprawy zaistniał „wypadek szczególnie uzasadniony” zależy od swobodnej decyzji sądu, która jednak nie może być ona dowolna i co więcej powinna uwzględniać wszystkie okoliczności, które mogą mieć wpływ na jej podjęcie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 13 grudnia 2007 roku, I CZ 110/2007, Lex nr 621775; postanowienie Sądu Najwyższego z 11 lutego 2010 roku, I CZ 112/2009, Lex nr 564753).

Z ugruntowanego już orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika między innymi, że za „wypadek szczególnie uzasadniony” poczytać można taką sytuację, gdy sprawa dotyczyła stosunku prawnego, który może zostać ukształtowany tylko mocą wyroku sądu (choćby strony były całkowicie zgodne). W świetle dotychczasowego dorobku judykatury uzasadniać zastosowanie normy art. 102 k.p.c. może też niesłuszne lub oczywiście niewłaściwe postępowanie strony wywołujące koszty, oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. albo z powodu prekluzji, precedensowy charakter sprawy, ale także rozstrzygnięcie sporu wyłącznie na podstawie okoliczności uwzględnionej przez sąd z urzędu, brak zawiłości sprawy i nakładu pracy pełnomocnika, czy wreszcie trudna sytuacja majątkowa strony, która wytaczając powództwo, była subiektywnie przeświadczona o słuszności dochodzonego roszczenia.

Katalog ten oczywiście nie ma oczywiście charakteru zamkniętego, a stanowi jedynie wymienienie przykładowych okoliczności, uzasadniających zastosowanie normy art. 102 k.p.c. Nie można więc wyłączyć zastosowania tej normy także w innych sytuacjach procesowych. Zaniechanie obciążenia strony kosztami postępowania z uwagi na zastosowanie zasady słuszności jest determinowane okolicznościami określonej sprawy. Rozstrzygnięcie to musi poprzedzać analiza wszystkich okoliczności i nie może być uzasadnione wyłącznie przez odwołanie się do dotychczasowych rozstrzygnięć.

Dodać należy też, że z uwagi na ich specyfikę instancyjna korekta rozstrzygnięć odmawiających zastosowania lub odwołujących się do reguł słusznościowych (polegających na zastosowaniu kompetencji o charakterze dyskrejonalnym) jest dopuszczalna jedynie wówczas, gdy skutki rozstrzygnięcia są w sposób oczywisty sprzeczne z zasadami słuszności.

Odnosząc powyższe uwagi do materiału procesowego w niniejszej sprawie stwierdzić należy, że skarżący nie wskazali w apelacji na żadne okoliczności które mogłyby zostać zakwalifikowane jako szczególne w rozumieniu normy art. 102 k.p.c. Fakt, że wnosząc pozew o nakazanie złożenia oświadczenia woli liczyli na zmianę stanu prawnego nieruchomości (uchylenie zakazu jej zbywania) dodatkowo uzasadnia bowiem stanowisko, że formułując żądania pozwu zdawali sobie sprawę z ryzyka niepowodzenia jakim obarczone było powództwo w pierwotnym jego kształcie. Nadto Sąd I instancji zwrócił uwagę na kwestię sposobu sformułowania żądań pierwotnego powództwa także poddającego pod wątpliwość możliwość jego uwzględnienia. Jak wskazano zasadą w zakresie kosztów procesu jest obowiązek ich ponoszenia stosownie do wyniku procesu. Zatem świadome zgłoszenie żądania bezzasadnego w chwili jego formułowania w oparciu jedynie o prognozy co do potencjalnej zmiany stanu rzeczy nie może uzasadniać tezy o sprzeczności rozstrzygnięcia o kosztach procesu z zasadami słuszności.

Nie wyjaśniono też w apelacji z jakiej przyczyny potencjalna częściowa zasadność żądania nakazania złożenia oświadczenia woli miałyby uzasadniać zastosowanie normy art. 102 k.p.c. Sąd odwoławczy nie znalazł żadnych podstaw, by takie wnioski zaakceptować.

Stąd też nie można przypisać Sądowi I instancji naruszenia art. 102 k.p.c. poprzez odmowę jego zastosowania.

Błędnie też przyjmuje strona powodowa, że Sąd na jej niekorzyść wadliwie oszacował wynik sprawy biorąc pod uwagę proporcje między roszczeniem dochodzonym przed zmianą i po zmianie oraz roszczeniem uwzględnionym.

Sąd bowiem wziął pod uwagę wyłącznie wartość roszczenia pierwotnie dochodzonego jako powództwo główne (a więc wskazaną przez powodów wartość przedmiotu sporu w odniesieniu do żądania nakazania złożenia oświadczenia woli – 2.750.000 zł) oraz wartość żądania odszkodowawczego, o które rozszerzono żądania pozwu (1.509.934,03 zł). Sąd pominął natomiast wartość żądania pierwotnie zgłoszonego jako ewentualne (a więc żądania zapłaty kwoty 1.240.065,97 zł).

Podkreślić zaś należy, że zgodnie z konstrukcją powództwa przyjętą w pozwie, żądaniu zasądzenia kwoty 1.240.065,97 zł strona powodowa nadała znaczenie żądania ewentualnego (a więc żądania, co do którego konieczność rozpoznania aktualizuje się dopiero w momencie negatywnego rozstrzygnięcia o żądaniu głównym). Nie oceniając zasadności tej konstrukcji w niniejszej sprawie, stwierdzić należy, że wartości żądania ewentualnego zgodnie z utrwalonymi poglądami judykatury nie uwzględnia się przy ustalaniu wartości przedmiotu sporu. Jednak jeśli dojdzie do jego rozpoznania, aktualizuje się obowiązek uiszczenia (pobrania) kosztów sądowych od tego żądania. Zatem w przypadku rozpoznania żądania ewentualnego jego wartość staje się istotna dla ustalenia proporcji, w jakich strona wygrywa i przegrywa sprawę.

W realiach sprawy powodowie (wobec cofnięcia pozwu) uznani są za przegrywających sprawę w odniesieniu do żądania pierwotnie zgłoszonego jako główne (a więc żądania o wartości 2750.000 zł) i (wobec oddaleniu pozwu) co do żądania o zapłatę kwoty 1.509.934,03 zł. Suma wartości roszczeń co do których powodowie ulegli w procesie wynosi zatem 4.259.934,03 zł. Powodowie wygrali proces jedynie co do żądania zapłaty kwoty 1.240.065,97 zł. Suma wartości roszczeń objętych procesem wyniosła zatem ostatecznie (po dokonanych modyfikacjach) 5.500.000 zł (4.259.934,03 zł + 1.240.065,97 zł). Stosunek kwoty 1.240.065,97 zł do sumy poddanych pod osąd roszczeń wynosi około 23%. Zatem Sąd I instancji dokonując ustalenia proporcji wyniku sprawy w istocie pomylił się na niekorzyść pozwanego.

Nie można przyznać racji stronie skarżącej próbującej wykazać, że żądanie, o które rozszerzono pozew powinno być ocenione (dla potrzeby rozliczenia kosztów procesu) jako „zastępujące” żądanie cofnięte. W przypadku cofnięcia pozwu (częściowego cofnięcia) pozwanemu bowiem należą się koszty procesu od wartości roszczenia cofniętego (art.

203 §2 k.p.c.). Nie sposób więc uznać, by zmiana jakościowa i ilościowa powództwa mogła być uznana za obojętną dla rozstrzygnięcia o kosztach procesu (a zatem by powodowie nie mieli obowiązku zwrotu kosztów związanych ze sporem w części, w jakiej złożyli oświadczenie o cofnięciu powództwa i zrzeczeniu się roszczenia).

Z przedstawionych przyczyn orzeczono o oddaleniu obu apelacji (art. 385 k.p.c.).

O kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Każda ze stron przegrała proces w instancji odwoławczej w zakresie swojej apelacji więc jest zobowiązana do zwrotu przeciwnikowi kosztów procesu związanych z obroną w postępowaniu apelacyjnym. Koszty te w niniejszej sprawie dotyczą wyłącznie wynagrodzenia pełnomocników procesowych, a z uwagi na wartość przedmiotu zaskarżenia w obu apelacjach mają równą wysokość. W związku z tym na podstawie art. 100 k.p.c. należało znieść wzajemne roszczenia stron z tego tytułu.

Krzysztof Górski Dariusz Rostał Halina Zarzeczna