

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2015r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XVIII Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSO Magda Inerowicz

Protokolant: st. protokolant sądowy Emilia Staszkiwicz

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2015r.,

na rozprawie

sprawy z powództwa: **D. L.**

przeciwko: **M. W.**

o zapłatę

utrzymuje w mocy w całości wyrok zaoczny Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2014r. w sprawie o sygn. akt (...) wobec pozwanej M. W..

SSO /-/ M. Inerowicz

UZASADNIENIE

Powódka D. L., pozwem z dnia 20 stycznia 2014 r., który wpłynął do Sądu w dniu 21 stycznia 2014 r., wniosła o zasądzenie od pozwanych: M. W. i C. L. kwoty 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że w niniejszej sprawie dochodzi zwrotu zaliczki w kwocie 200.000 zł wskazując, iż w dniu 30 kwietnia 2009 r. pozwana M. W. zawarła z P. C. (1) warunkową umowę sprzedaży nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz przedwstępną warunkową umowę o przejęcie długu pozwanej w stosunku do (...) Banku Spółdzielczego z siedzibą w P., pod warunkiem zgody banku na przejęcie długu oraz zawarcie umowy przenoszącej prawo własności przedmiotowej nieruchomości. Powódka podniosła, że pozwana nie wywiązała się z umowy, w związku z czym P. C. (1) przysługiwało względem pozwanej roszczenie dochodzone niniejszym pozwem tj. o zwrot zaliczki w kwocie 200.000 zł, jak i roszczenie o zwrot podwójnego zadatku w kwocie 200.000 zł, a nadto roszczenie o karę umowną w wysokości 200.000 zł. Powódka wskazała również, że w dniu 11 grudnia 2009 r. na podstawie umowy cesji P. C. (1) przeniósł ww. wierzytelność na rzecz pozwanego C. L.. Z kolei w dniu 1 września 2011 r. pozwany (mąż powódki) przeniósł tę wierzytelność, na rzecz powódki, również na podstawie umowy cesji.

Wyrokiem zaocznym z dnia 10 kwietnia 2014 r. Sąd zasądził od pozwanych M. W. i C. L. kwotę 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty oraz zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 17.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W dniu 10 kwietnia 2014 r. pozwana M. W. skutecznie wniosła sprzeciw od wyroku zaocznego z dnia 10 kwietnia 2014 r., wnosząc o jego uchylenie oraz o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powódki kosztami procesu.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana podniosła zarzut braku istnienia wierzytelności przysługującej P. C. (1) wobec pozwanej M. W., w związku z czym bezskuteczną jest cesja wierzytelności z P. C. (1) na pozwanego C. L., a następnie z

pozwanego C. L. na powódkę D. L.. Pozwana podniosła, iż P. C. (1) nie uiszczył w terminie kwoty zaliczki przewidzianej w § 7 przedmiotowej umowy, w związku z czym w dniu 11 maja 2009 r. odstąpiła od umowy zaliczając kwotę otrzymanej zaliczki na poczet kary umownej przewidzianej w umowie. Pozwana zaprzeczyła jakoby niewykonanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po jej stronie, a powódka nie wskazała w pozwie jakie działania lub zaniechania pozwanej dowodzą zasadności powództwa. Nadto pozwana podniosła, że przedmiotem umów cesji nie były należności uboczne w postaci odsetek, a jedynie należność główna.

Na rozprawie w dniu 22 stycznia 2015 r. pełnomocnik powódki oświadczył, że kwoty zadatku, zaliczki i kary umownej stały się wymagalne w dniu, w którym pozwana zbyła nieruchomość na rzecz swojego męża tj. dnia 1 czerwca 2009 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 kwietnia 2009 r. pozwana M. W. zawarła z P. C. (1) warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w P., dzielnica (...), obręb S., stanowiącej działkę gruntu nr (...), o obszarze (...) 97 ha, położoną w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu oraz przedwstępną warunkową umowę o przejęcie długu ciężącego na M. W. w stosunku do (...) Banku Spółdzielczego z siedzibą w P..

W § 2 ust. 2 umowy pozwana oświadczyła, że do umowy przenoszącej prawo własności przedmiotowej nieruchomości zobowiązuje się okazać pismo wierzyciela hipotecznego (...) Banku Spółdzielczego z siedzibą w P. (dawna siedziba Ł.), z którego wynikać będzie aktualna wysokość kwoty zadłużenia M. W. wobec Banku, zabezpieczonego hipoteką umowną zwykłą w kwocie 5.000.000 zł oraz hipoteką umowną kaucyjną do sumy najwyższej 2.500.000 zł oraz że tenże wierzyciel wyraża zgodę na przejęcie całego długu pozwanej przez P. C. (1), wynikającego ze stosunku prawnego będącego podstawą ustanowienia ww. hipotek, a w przypadku braku takiej zgody, że wierzyciel hipoteczny po całkowitej spłacie zadłużenia wyrazi zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej hipoteki w kwocie 600.000 zł. Nadto, strona sprzedająca oświadczyła, że do umowy przenoszącej prawo własności przedmiotowej nieruchomości zobowiązuje się przedłożyć: opis i mapę wraz z wypisem z rejestru gruntów wydany przez Prezydenta Miasta P. dnia 28 czerwca 2007r. dla przedmiotowej nieruchomości oraz zezwolenie ww. wierzyciela hipotecznego na wykreślenie z ww. księgi wieczystej hipoteki w kwocie 600.0000 zł, o której mowa w § 1 nin. aktu notarialnego.

Pozwana oświadczyła również w § 2 ust. 2 umowy, że wiadomym jej jest, iż nieprzedłożenie do umowy dokumentów w postaci opisu i mapy wraz z wypisem rejestru gruntów przedmiotowej nieruchomości oraz zezwolenia wierzyciela hipotecznego na wykreślenie z księgi wieczystej nieruchomości hipoteki w kwocie 600.000 zł, stanowi niewykonanie umowy, na skutek czego P. C. (1) uprawniony będzie do odstąpienia od umowy i żądania zwrotu podwójnej kwoty zadatku oraz zapłaty kary umownej w kwocie 200.000 zł w terminie 7 dni od dnia upływu terminu do zawarcia umowy przenoszącej prawo własności.

W § 5 strony umowy oświadczyły, że zawierają przedwstępną umowę o przejęcie długu pozwanej w stosunku do (...) Banku Spółdzielczego z siedzibą w P., zgodnie z którą P. C. (1) zobowiązuje się przejąć cały dług pozwanej w stosunku do wierzyciela hipotecznego, pod warunkiem, że pozwana uzyska zgodę wierzyciela na przejęcie długu oraz pod warunkiem zawarcia umowy przenoszącej prawo własności przedmiotowej nieruchomości.

W § 6 umowy strony oświadczyły, że umowę przenoszącą prawo własności spornej nieruchomości na kupującego zobowiązują się zawrzeć najpóźniej do dnia 1 czerwca 2009r. Cenę ustalono na kwotę 7.000.000 zł.

W § 7 ust. 2 umowy P. C. (1) oświadczył, że zapłacił M. W. kwotę 100.000 zł tytułem zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. (co strona sprzedająca potwierdziła i odbiór tej kwoty pokwitowała) oraz zobowiązał się uiszczyć pozwanej kwotę 200.000 zł tytułem zaliczki w terminie do dnia 7 maja 2009 r., przelewem bankowym na rachunek bankowy należący do K. K., będącej pełnomocnikiem strony sprzedającej do odbioru części ceny. Strony umowy zapewniły nadto, że treść art. 394 k.c. jest im dokładnie znana i zrozumiała. P. C. (1) oświadczył, że wiadomym mu jest, że nieuiszczenie

ww. zaliczki stanowi niewykonanie umowy, na skutek czego pozwana uprawniona będzie do odstąpienia od umowy oraz do zatrzymania zadatku i żądania zapłaty kary umownej w kwocie 200.000 zł.

W § 7 ust. 5 strony umowy postanowiły, że w przypadku niezawarcia umowy przenoszącej prawo własności przedmiotowej nieruchomości na stronę kupującą w określonym terminie, z przyczyn za które odpowiedzialność ponosić będzie strona sprzedająca, zobowiązana ona będzie zwrócić stronie kupującej otrzymany zadatek w jego podwójnej wysokości tj. kwotę 200.000 zł i w terminie 7 dni, licząc od dnia upływu terminu do zawarcia umowy przenoszącej prawo własności przedmiotowej nieruchomości na stronę kupującą.

W § 7 ust. 6 i 7 strony umowy postanowiły, że w przypadku niezawarcia umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości, z przyczyn za które odpowiedzialności nie będzie ponosić żadna ze stron lub za które odpowiedzialność ponosić będą obie strony, pozwana zobowiązana będzie zwrócić P. C. (1) otrzymany zadatek w jego pojedynczej wysokości tj. kwotę 100.000 zł w terminie 7 dni od dnia upływu terminu do zawarcia umowy przenoszącej prawo własności. Strony postanowiły też, że w przypadku nie zawarcia umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości, z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosić będzie P. C. (1), pozwana będzie uprawniona do odstąpienia od umowy oraz zatrzymania otrzymanego zadatku.

W § 7 ust. 8 strony umowy postanowiły, że w przypadku niezawarcia umowy przenoszącej prawo własności przedmiotowej nieruchomości na stronę kupującą w wyżej określonym terminie z przyczyn innych niż zawinione przez stronę kupującą, strona sprzedająca zobowiązana będzie zwrócić stronie kupującej otrzymaną zaliczkę w terminie 7 dni, licząc od dnia upływu terminu do zawarcia umowy przenoszącej prawo własności przedmiotowej nieruchomości przez stronę kupującą.

W § 9 ust. 1 strony ustaliły, że w przypadku niezawarcia umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości na stronę kupującą w określonym terminie, z przyczyn za które odpowiedzialność ponosić będzie strona sprzedająca (oprócz obowiązku zwrotu zadatku w podwójnej kwocie) M. W. zobowiązana będzie uiścić stronie kupującej karę umowną w kwocie 200.000 zł i to w terminie 7 dni, licząc od dnia upływu terminu do zawarcia umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości na stronę kupującą.

Na terenie przedmiotowej nieruchomości znajdowały się m.in. hala magazynowo – produkcyjna, plac utwardzony i lokal mieszkalny, które były przedmiotem najmu i dzierżawy.

Dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 30.04.2009 r. k. 217 – 254 akt kw , kserokopia aktu notarialnego z dnia 30.04.2009 r. k. 7 – 13.

P. C. (1) nie dotrzymał warunków umowy, nie zapłacił w terminie do dnia 7 maja 2009 r. zaliczki w kwocie 200.000 zł.

Na rachunek bankowy K. K. (siostry B. W. (1)) wpłynęła kwota 100.000 zł w dniu 30 kwietnia 2009 r., kwota 100.000 zł w dniu 5 maja 2009 r. oraz kwota 50.000 zł w dniu 7 maja 2009 r. i kwota 50.000 zł w dniu 8 maja 2009 r. (po terminie).

W 2009 r. pozwany C. L. (mąż powódki) poznał męża pozwanej B. W. (1). W latach 2009 – 2011 C. L. miał firmę budowlaną, zajmował się m.in. zakupem gruntów, a B. W. (1), działając jako pełnomocnik żony chciał sprzedać nieruchomość w dzielnicy S. w P..

M. W. posiadała kredyt w (...) Banku Spółdzielczym z siedzibą w P., z którym współpracował C. L.. Kupnem przedmiotowej nieruchomości zainteresował się C. L., który zamierzał na terenie nieruchomości zbudować osiedle domów jednorodzinnych, o czym rozmawiał z B. W. (1).

W tym celu C. L. prowadził negocjacje z B. W. (1) w okresie od marca do czerwca 2009 r.

B. W. (1) doszedł do porozumienia z C. L. w zakresie sprzedaży temu ostatniemu przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 1 czerwca 2009 r. mąż pozwanej wraz z P. C. (1) stawili się przed asesorem notarialnym K. M. i sporządzili protokół stawiennictwa stron, w treści którego oświadczyli, że stawili się celem zawarcia umowy przenoszącej własność przedmiotowej nieruchomości w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 30 kwietnia 2009 r. oraz oświadczyli, że nadal wyrażają wolę zawarcia umowy przenoszącej własność.

Aktem notarialnym z dnia 1 czerwca 2009 r. pozwana M. W. darowała swojemu mężowi B. W. (1) przedmiotową nieruchomość. Wpis własności ww. nieruchomości w księdze wieczystej nieruchomości nr (...) na rzecz B. W. (1) został dokonany w dniu 19 czerwca 2009 r.

Zawarcie tej umowy było wynikiem tego, że M. W. była związana umową warunkową sprzedaży z P. C. (1), a nieruchomość miała być sprzedana C. L..

Wobec niedojścia w dniu 1 czerwca 2009 r. do zawarcia z pozwaną umowy przenoszącej własność nieruchomości, P. C. (1) celem zabezpieczenia swoich praw, wystąpił w dniu 4 czerwca 2009 r. z wnioskiem o wpis do księgi wieczystej, roszczenia o przeniesienie własności przedmiotowej nieruchomości, jednocześnie P. C. (1) pismem z dnia 2 czerwca 2009 r. zwrócił się do sądu wieczystoksięgowego o pilne rozpatrzenie sprawy, z uwagi na uzasadnione ryzyko, że dłużnik, przeniesie własność przedmiotowej nieruchomości na rzecz osoby trzeciej. Wpisu do księgi wieczystej roszczenia przysługującego P. C. (1) dokonano w dniu 9 czerwca 2009 r.

Aktem notarialnym z dnia 15 czerwca 2009 r. B. W. (1) zawarł z C. L. warunkową umowę sprzedaży nieruchomości. W § 1 pkt. 2 zawarto wpis, iż nieruchomość jest wolna od obciążeń i zobowiązań wobec osób trzecich innych niż strony przedmiotowej umowy, nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego ani zabezpieczającego, nie ma podstaw do obciążenia jej hipotekami zabezpieczającymi roszczenia.

W dniu 22 czerwca 2009 r. pozwany C. L. przejął zadłużenie pozwanej M. W. wynikające z umowy kredytowej zabezpieczającej hipoteki wpisane w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 22 czerwca 2009 r. B. W. (1) zawarł z C. L. umowę pożyczki w kwocie 350.000 zł zobowiązując się do jej zwrotu w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy. Pożyczka ta w całości została zwrócona przez B. W. (1).

Aktem notarialnym z dnia 23 czerwca 2009 r. B. W. (1) zawarł z pozwanym C. L. umowę przenoszącą prawo własności przedmiotowej nieruchomości. Kwota 5.730.663,38 zł została uiszczona przed podpisaniem umowy, a kwota 1.769.336,62 zł miała zostać uiszczona w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy. B. W. (1) zobowiązał się zapłacić C. L. kwotę 171.755,24 zł na poczet spłaty zadłużenia – kapitału i odsetek. Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z przysługującego jej prawa pierwokupu ww. nieruchomości. W § 1 ust. 4 umowy wskazano, że przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości zawarta pomiędzy P. C. (1) a M. W. uległa rozwiązaniu z powodu niedotrzymania przez kupującego warunków umowy – nieuiszczenia w terminie zaliczki.

Pismem z dnia 23 czerwca 2009 r. Agencja Nieruchomości Rolnych powiadomiła Kancelarię Notarialną E. Ś. z siedzibą w P., że nie skorzysta z prawa pierwokupu nieruchomości rolnej opisanej w akcie notarialnym zawartym w dniu 15 czerwca 2009 r. Nr rep. (...), który sporządził E. Ś..

Pozwana pismem z dnia 11 maja 2009 r., nadanym w dniu 23 czerwca 2009 r., złożyła wobec P. C. (1) oświadczenie o odstąpieniu od umowy z uwagi na nieuiszczenie przez niego zaliczki w umówionym terminie.

W dniu 24 czerwca 2009 r. C. L. złożył wniosek o wpis przysługującego mu prawa własności nieruchomości do księgi wieczystej.

W związku z wpisem w księdze wieczystej roszczenia przysługującego P. C. (1), C. L. nie mógł dokonać podziału nieruchomości i tym samym zrealizowania planowanej inwestycji budowlanej.

W dniu 14 lipca 2009 r. C. L. wniósł do sądu wieczystoksięgowego o wykreślenie z działu III księgi wieczystej nieruchomości ostrzeżenia o roszczeniu P. C. (1) o przeniesienie własności nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 29 października 2009 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego (...) w P. oddalił wniosek pozwanego. Postanowienie uprawomocniło się z dniem 11 listopada 2009 r.

Postanowieniem z dnia 16 września 2009 r. referendarz sądowy przy Sądzie Rejonowym (...) w P. oddalił wniosek C. L. o wpis własności.

W dniu 27 października 2009 r. C. L. ponownie złożył wniosek o wpis prawa własności nieruchomości do księgi wieczystej.

Dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 23.06.2009 r. k. 274 – 276 akt kw nr PO2P/00158608/5, pismo z dnia 11.05.2009 r. k. 126 z dowodem nadania k. 249, pismo z dnia 23.06.2009 r. Agencji Nieruchomości Rolnych k. 286 akt ww. kw, umowy najmu i dzierżawy k. 14 – 26, postanowienie z dnia 16.09.2009 r. k. 289 – 291 akt kw, wniosek o wpis prawa własności z 27.10.2009 r. k. 298 – 300 akt kw, wypis aktu notarialnego z dnia 15 czerwca 2009 r. k. 301 – 302 akt kw, wypis aktu notarialnego z dnia 1.06.2009 r. k. 260 – 264, zarządzenie referendarza sądowego o wpisie własności nieruchomości do kw k. 266, historia rachunku bankowego K. K. k. 286 – 290, wniosek o wpis w księdze wieczystej i pismo z dnia 2.06.2009 r. k. 212 – 214 akt kw, wniosek o wpis w księdze wieczystej prawa własności C. L. k. 272 – 273 kw, protokół stawiennictwa stron i złożonych przez nie oświadczeń k. 215 – 216 akt kw, akt notarialny z dnia 12.06.2009 r. k. 260 akta kw, pismo Agencji Nieruchomości Rolnych k. 286 akt kw, wniosek pozwanego i postanowienie k. 341 i k. 361 akt kw, wniosek z dnia 14.07.2009 r. o wykreślenie z działu III k. 336 – 338, postanowienie z dnia 29.10.2009 r. k. 341 – 345 akt kw, zeznania świadka K. K. k. 291 – 292, częściowo zeznania świadka C. L. min.31 – godz. 1 min. 4 e – protokołu z dnia 7 maja 2015 r. k. 306 – 309, częściowo zeznania świadka B. W. (1) min. 4 – min. 28 e – protokołu z dnia 7 maja 2015 r. k. 304 - 306, częściowo zeznania świadka P. C. (1) godz. 1 min. 7 – godz. 1 min. 29 e – protokołu z dnia 7 maja 2015 r. k. 309 – 310, częściowo zeznania powódki D. L. min. 1 – min. 31 e – protokołu z dnia 30 lipca 2015 r. k. 313 – 316, umowa pożyczki z dnia 22.06.2009 r. k. 180 wraz z pokwitowaniami zwrotu pożyczki k. 181-183.

W dniu 10 grudnia 2009 r. P. C. (1) złożył pisemne oświadczenie o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości na jego rzecz.

Na podstawie umowy cesji z dnia 11 grudnia 2009 r. P. C. (1) zrzekł się prawa dochodzenia od pozwanej złożenia oświadczenia woli o sprzedaży przedmiotowej nieruchomości i oświadczył, że po jego stronie powstały roszczenia w postaci: zwrotu podwójnego zadatku w łącznej kwocie 200.000 zł, zwrotu zaliczki w kwocie 200.000 zł i o karę umowną w wysokości 200.000 zł, które to roszczenia przeniósł na rzecz pozwanego C. L.. Tytułem przeniesienia roszczeń pozwany C. L. dokonał zapłaty na rzecz P. C. (1) kwoty 300.000 zł.

W dniu 15 grudnia 2009 r. C. L. złożył ponowny wniosek o wykreślenie z działu III księgi wieczystej ostrzeżenia o roszczeniu P. C. (1) o przeniesienie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą na podstawie załączonego do wniosku oświadczenia P. C. (1). W dniu 7 stycznia 2010 r. dokonano wpisu o wykreśleniu z działu III księgi wieczystej ostrzeżenia o roszczeniu P. C. (1) o przeniesienie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą.

W dniu 2 listopada 2010 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym (...) K. C. wniósł do sądu wieczystoksięgowego o wpis ostrzeżenia o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z nieruchomości na rzecz A. D. przy udziale C. L. jako dłużnika w sprawie (...) o wartości przedmiotu żądania 43.812,37 zł wraz z dalszymi odsetkami ustawowymi.

Wnioskiem z dnia 10 listopada 2010 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym (...) K. C. wniósł do sądu wieczystoksięgowego o wpis ostrzeżenia o przyłączeniu się kolejnego wierzyciela do egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 6438/10.

W dniu 29 listopada 2010 r. A. W. złożyła wniosek o wpis hipoteki łącznej przymusowej kaucyjnej do kwoty 462.512 zł na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 19 listopada 2010 r. w sprawie (...).

Postanowieniem z dnia 7 marca 2011 r. referendarz sądowy w sprawie kw (...) oddalił wniosek o wpis ostrzeżenia o wszczęciu postępowania egzekucyjnego wobec odłączenia poszczególnych działek od nieruchomości i zamknięcia księgi wieczystej nieruchomości o nr (...).

W dniu 21 kwietnia 2011 r. C. L. jako dłużnik i D. L. jako dłużnik rzeczowy zawarli porozumienie z A. W. i G. W. jako wierzycielem oświadczając, iż wierzyciel posiada wobec dłużnika wierzytelność w łącznej kwocie 420.093 zł wraz z ustawowymi odsetkami i że wniósł przeciwko dłużnikowi pozew o zapłatę ww. wierzytelności do Sądu Okręgowego w Poznaniu oraz przeciwko dłużnikowi rzeczowemu pozew do Sądu Okręgowego w Kaliszu o uznanie za bezskuteczne w stosunku do wierzyciela umów darowizny zawartych pomiędzy dłużnikiem a dłużnikiem rzeczowym dnia 4 lutego 2011r. oraz dnia 18 lutego 2011 r. Na mocy porozumienia C. L. jako dłużnik zobowiązał się w terminie 14 dni od zawarcia zapłacić wierzycielowi kwotę 180.000 zł, a wierzyciel pod warunkiem zapłaty ww. kwoty zwolni dłużnika z pozostałej części przysługującej wierzycielowi względem dłużnika wierzytelności oraz roszczeń wynikających z pozwu.

Dowód: umowa cesji z dnia 11.12.2009 r. k. 45 – 47, wniosek o wykreślenie z działu III Kw z dnia 15.12.2009 r. k. 361 – 363 akt kw, oświadczenie P. C. (1) z dnia 10.12.2009 r. k. 365 akt kw, pismo z dnia 6.01.2010 r. k. 367, zarządzenie z dnia 7.01.2010 r. k. 368 akt kw, nakaz zapłaty z dnia 9.08.2010 r. w sprawie IX GNc 621/10 k. 442 kw, pismo C. L. z dnia 24.08.2010 r. k. 459 kw, wniosek o wpis w księdze wieczystej z dnia 2.11.2010 r. k. 527 – 532, postanowienie z dnia 7 marca 2011 r. w sprawie KW PO2P/00158605/5 k. 533 – 535 kw, wniosek o wpisie ostrzeżenia z dnia 10.11.2010 r. k. 540 – 544, postanowienie z dnia 7 marca 2011 r. w sprawie KW PO2P/00158605/5 k. 548 - 550 kw, wniosek z dnia 29.11.2010 r. k. 555 – 558, porozumienie z dnia 21.04.2011 r. k. 616 – 625 akt kw, częściowo zeznania świadka C. L. min.31 – godz. 1 min. 4 e – protokołu z dnia 7 maja 2015 r. k. 306 – 309, częściowo zeznania świadka B. W. (1) min. 4 – min. 28 e – protokołu z dnia 7 maja 2015 r. k. 304 - 306, częściowo zeznania świadka P. C. (1) godz. 1 min. 7 – godz. 1 min. 29 e – protokołu z dnia 7 maja 2015 r. k. 309 – 310, częściowo zeznania powódki D. L. min. 1 – min. 31 e – protokołu z dnia 30 lipca 2015 r. k. 313 – 316.

B. W. (1) zobowiązał się, że zwróci C. L. kwotę 300.000 zł, którą M. W. otrzymała od P. C. (1) tytułem zaliczki (200.000 zł) i zadatku (100.000 zł) w związku z umową z dnia 30 kwietnia 2009r.

Na podstawie umowy cesji z dnia 1 września 2011 r. pozwany C. L. przeniósł na swoją żonę - powódkę D. L., w formie darowizny, wierzytelności będące przedmiotem umowy cesji z dnia 11 grudnia 2009 r. W § 6 ust. 5 umowy pozwany oświadczył, że poręcza za zobowiązania pozwanej wynikające z warunkowej umowy sprzedaży oraz przedwstępnej warunkowej umowy o przejęcie długu z dnia 30 kwietnia 2009 r.

B. W. (1) prowadził przedsiębiorstwo zajmujące się sprzedażą hurtową paliw. Począwszy od 2010 r. M. W. i B. W. (1) dokonywali spłat ww. wierzytelności na rzecz pozwanego C. L., jak i na rzecz powódki częściowo w gotówce, a częściowo w paliwie, tankowanym na stacjach w K. i P..

Wpłaty w gotówce były dokonywane zarówno na rzecz C. L., jak i D. L. w następujących terminach i kwotach:

- w kwietniu 2010 r. – 5.000 zł – wpłata na konto C. L.;
- we wrześniu 2011 r. – 50.000 zł – wpłata na konto D. L.;
- w październiku 2011 r. – 4.000 zł – wpłata bezpośrednio do rąk C. L.;
- w styczniu 2012 r. – 17.000 zł – wpłata bezpośrednio do rąk C. L..

Łącznie w gotówce wpłacono kwotę 76.000 zł.

Spłaty w paliwie dokonywane były począwszy od 2010 r.:

- 2010 r. – w okresie od czerwca do grudnia 2.000 zł miesięcznie – łącznie 14.000 zł;
- 2011 r. – w okresie od stycznia do grudnia 2.500 zł miesięcznie – łącznie 30.000 zł;
- 2012 r. – w okresie od stycznia do grudnia 2.500 zł miesięcznie – łącznie 30.000 zł;
- 2013 r. – na przełomie stycznia i lutego – łącznie 3.000 zł;
- 2013 r. – w okresie od maja do października, 450 zł miesięcznie – łącznie 2.700 zł.

Łącznie w paliwie spłacono kwotę 79.700 zł.

C. L., a następnie powódka ww. wpłaty zaliczyli na poczet odsetek od wierzytelności będących przedmiotem cesji.

Dowód: potwierdzenie przelewu k. 51, pokwitowania odbioru kwot przez C. L. k. 181 – 183, umowa cesji z dnia 1.09.2011 r. k. 48 – 50, częściowo zeznania świadka C. L. min.31 – godz. 1 min. 4 e – protokołu z dnia 7 maja 2015 r. k. 306 – 309, częściowo zeznania powódki D. L. min. 1 – min. 31 e – protokołu z dnia 30 lipca 2015 r. k. 313 – 316.

Pismem z dnia 15 listopada 2013 r. powódka D. L. wezwała pozwaną M. W. do zapłaty kwoty 545.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 2 września 2011 r. do dnia zapłaty w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma podając, że należność ta wynika z warunkowej umowy sprzedaży oraz przedwstępnej warunkowej umowy o przejęcie długu zawartej pomiędzy M. W. a P. C. (1). Powódka wskazała w piśmie, że w następstwie niewywiązania się przez M. W. z umowy powstała wierzytelność o zapłatę roszczeń: o zwrot podwójnego zadatku w łącznej kwocie 200.000 zł, o zwrot zaliczki w kwocie 200.000 zł oraz o karę umowną w wysokości 200.000 zł.

W odpowiedzi na powyższe pozwana M. W. wskazała, że nie ma możliwości ustosunkowania się do zgłaszanych przez powódkę roszczeń wobec nieprzedstawienia przez D. L. odpisów umów cesji, ani żadnych innych dokumentów, które mogłyby poświadczyć przysługujące wobec powódki roszczenie.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 15.11.2013 r. k. 52 – 53, odpowiedź na wezwanie z dnia 6.12.2013 r. k. 54.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o ww. dokumenty znajdujące się w aktach niniejszej sprawy oraz aktach KW nr PO1P/00158608/5, częściowo zeznania świadków i stron postępowania.

Sąd dał wiarę przedłożonym przez strony oraz uzyskanym przez Sąd dowodom z dokumentów. Zostały one sporządzone w odpowiedniej formie, przez uprawnione do tego podmioty.

Na podstawie zeznań świadków, a także posiłkowo zeznań stron, w powiązaniu z dokumentami zebranymi w sprawie oraz w aktach KW nr PO1P/00158608/5, Sąd ustalił okoliczności dotyczące wzajemnych uzgodnień pomiędzy B. W. (1) a C. L. i pomiędzy C. L. a P. C. (1) dotyczących przedmiotowej nieruchomości i przyczyn niezawarcia umowy przenoszącej prawo własności na P. C. (1).

Zeznaniom B. W. (1) i pozwanej M. W. Sąd odmówił w przeważającej części wiary, gdyż były one niespójne zarówno pomiędzy sobą, jak i z pozostałym materiałem dowodowym w sprawie, w szczególności nie pokrywały się z zeznaniami świadków: C. L. i P. C. (2), ani z dokumentami zebranymi w sprawie. Rozbieżności w zeznaniach dotyczyły chociażby takiej kwestii jak zeznania B. W. (1), że D. L. wraz z C. L. byli kilkakrotnie w domu M. W. i B. W. (1), które zostały zaprzeczone przez D. L. i C. L., którzy twierdzili, że D. L. nigdy nie była w domu państwa W..

Sąd nie dał wiary zeznaniom B. W. (1), że do umowy przyrzeczonej nie doszło z uwagi na brak zdolności kredytowej P. C. (1). Przede wszystkim stwierdzić trzeba, że przejęcie długu pozwanej przez P. C. (2) w (...) Banku Spółdzielczym w P. nie było warunkiem zawarcia umowy przenoszącej własność. Zgodnie bowiem z § 2 ust. 2 umowy 30.04.2009r., gdyby bank nie zgodził się na przejęcie długu, to pozwana miała przedłożyć jedynie zgodę banku (wierzyciela hipotecznego) na wykreślenie hipoteki po całkowitej spłacie zadłużenia. Gdyby bank nie zgodził się na przejęcie długu, to pozostała

część ceny miała być uiszczona przez P. C. (2) a w terminie 5 dni roboczych od dnia zawarcia umowy przenoszącej własność – częściowo na konto wierzyciela hipotecznego, a częściowo na konto sprzedającej. Nie zostało wykazane, a świadek P. C. (1) temu zaprzeczył, aby ten ostatni nie dysponował środkami na zakup nieruchomości (zapłatę reszty ceny). Nadto powyższym zeznaniom B. W. (1) przeczy treść sporządzonego w dniu 1 czerwca 2009r. protokołu stawiennictwa u notariusza, gdzie B. W. (1) i P. C. (1) oświadczyli, że nadal wyrażają wolę zawarcia przedmiotowej umowy. Nie wskazano zaś, aby niezawarcie umowy wynikało z braku środków na zapłatę ceny przez P. C. (1).

Sąd odmówił również wiary zeznaniom B. W. (1), iż pomiędzy nim, a P. C. (1) i C. L. trwały uzgodnienia dotyczące przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości i że P. C. (1) wyraził zgodę na jej zakup przez C. L.. Powyższym zeznaniom zaprzeczyli bowiem zarówno P. C. (1), jak i C. L.. Ten ostatni zeznał, że nie znał P. C. (1) w momencie trwania jego rozmów odnośnie przedmiotowej nieruchomości z B. W. (1) oraz kategorycznie zaprzeczył jakoby P. C. (1) kiedykolwiek uczestniczył w rozmowach z B. W. (1) i nim. Również P. C. (1) w swoich zeznaniach z całą stanowczością zaprzeczył jakoby wcześniej aniżeli po zawarciu umowy pomiędzy C. L. a B. W. (1) znał C. L.. Nadto w rozmowie pomiędzy C. L. a P. C. (1) ten ostatni zaprzeczył jakoby B. W. (1) się z nim kontaktował oraz że P. C. (1) nie może nawiązać kontaktu z B. W. (1). Co więcej zeznania B. W. (1) na ww. okoliczność są również nielogiczne i sprzeczne z dalszym biegiem zdarzeń, a mianowicie m.in. faktem złożenia w dniu 4 czerwca 2009r. przez P. C. (2) wniosku do sądu wieczystoksięgowego o wpis do kw jego roszczenia z umowy z dnia 30.04.2009r. o przeniesienia własności nieruchomości, jak i z faktem zawarcia porozumienia C. L. z P. C. (1), na mocy którego P. C. (1) zbył na rzecz C. L. wierzytelności wynikające z umowy z 30.04.2009r. wobec M. W. za cenę 300.000 zł w zamian za wyrażenie zgody na wykreślenie ww. ostrzeżenia w księdze wieczystej.

Gdyby faktycznie było tak, jak twierdził B. W. (1), że P. C. (1) wyraził zgodę na sprzedaż nieruchomości C. L. i że nie miał zamiaru zawarcia umowy przyrzeczonej, to z pewnością – zgodnie z zasadami logiki – nie doszłoby do sporządzenia protokołu stawiennictwa w dniu 1.06.2009r. o tej treści, że strony nadal wyrażają wolę zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, jak i P. C. (1) nie wniósłby o wpis ostrzeżeniu o roszczeniu o przeniesienie prawa własności przedmiotowej nieruchomości w dniu 4 czerwca 2009 r. oraz nie wniósłby do sądu wieczystoksięgowego o pilne rozpoznanie jego wniosku wobec uzasadnionego ryzyka, że dłużnik, przeniesie własność przedmiotowej nieruchomości na rzecz osoby trzeciej.

Sąd dał z kolei wiarę B. W. (1) oraz C. L., że B. W. (1) wobec konieczności uzyskania od P. C. (1) zgodny na wykreślenie z kw ostrzeżenia o roszczeniu o przeniesienie prawa własności nieruchomości, zobowiązał się do zwrotu C. L. kwoty 300.000 zł, którą P. C. (1) uiszczył M. W. w związku z zawarciem umowy z 30.04. (...). Ich zeznania w tym zakresie były zgodne, a nadto fakt ten uzasadniony okolicznościami sprawy. Jak wynika bowiem z dokumentów w aktach kw, C. L., po nabyciu nieruchomości, od 14.07.2009r. bezskutecznie próbował wykreślić wpis roszczenia P. C. (1). W tym też celu nawiązał z nim kontakt, co doprowadziło do złożenia przez P. C. (1) w dniu 10.12.2009r. oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenia roszczenia oraz do zawarcia w dniu 11 grudnia 2009r. umowy cesji wierzytelności za cenę 300.000 zł. Logicznym zatem jest, że skoro C. L. uiszczył na rzecz P. C. (1) cenę 300.000 zł za cesję wierzytelności, to chciał to sobie zrekompensować, umawiając się z B. W. (1), że dokona zwrotu tej kwoty na jego rzecz. Zarówno B. W. (1), jak i C. L. przyznali, że do takiej umowy doszło, czego dowodem zresztą są wpłaty gotówkowe dokonywane przez małżonków W. od kwietnia 2010r. do stycznia 2012r. (łącznie 76.000 zł), jak i bezsporne między stronami tzw. spłaty w paliwie w okresie od czerwca 2010 do grudnia 2010r. (łącznie 79.700 zł). Z pewnością jednak nie było tak, jak zeznał B. W. (1), że zobowiązał się do spłaty ww. kwoty 300.000 zł (którą M. W. otrzymała od P. C. (1) w związku z umową z 30.04.2009r.) w czerwcu 2009r., ale dopiero później (pod koniec 2010r.), kiedy to wyniknęły problemy C. L. z wykreślenie wpisu roszczenia i związane z tym rozmowy i umowa cesji z P. C. (1).

Sąd nie dał jednak wiary świadkom C. L. oraz P. C. (1), że za założenie przez P. C. (1) oświadczenia z dnia 10.12.2009r. o zgodzie na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z kw C. L. uiszczył kwotę 1.000.000 zł. Z pewnością bowiem, gdyby tak było, to istniałby jakikolwiek tego dowód na piśmie, zwłaszcza, że np. w relacji z B. W. (1) C. L. sporządził umowę pożyczki na kwotę znacznie niższą tj. 300.000 zł. Z kolei zobowiązanie M. W. do zwrotu na rzecz C. L. kwoty 300.000 zł (które otrzymała od P. C. (1)) wynikało z umowy cesji z dnia 11.12.2009r. W tej sytuacji, Sąd uznał ww. zeznania świadków jako całkowicie niewiarygodne, a tym samym niewiarygodne zeznania świadka C.

L., jakoby B. W. (1) zobowiązał się do zwrotu na jego rzecz dodatkowo kwoty 350.000 zł, jako części ceny zapłaconej przez C. L. P. C. (1) za złożenie oświadczenia z 10.12.2009r. (1.000.000 zł – 300.000 zł = 700.000 zł : 2 = 350.000 zł). Gdyby B. W. (1) zawarł z C. L. taką umowę, to z pewnością miałaby ona jakiegokolwiek odzwierciedlenie w dokumencie pisemnym. Podkreślić przy tym należy, że ww. świadkowie byli zgodni co do tego, że doszło między nimi do zawarcia umowy pożyczki w wysokości 300.000 zł, która została w całości spłacona, co wynika z pokwitowania naniesionego na treść umowy (k. 180).

Pozwana wywodziła, że pokwitowania z 28.07.2009r. na kwotę 20.000 zł (k. 182) i z listopada 2009r. na kwotę 30.000 zł (k. 183) dotyczą spornego w sprawie roszczenia. W ocenie Sądu, twierdzenia te są nieprzekonujące, albowiem pokwitowania te pochodzą sprzed grudnia 2009r., kiedy to dopiero doszło do cesji wierzytelności P. \ C. na rzecz C. L., a nadto w tym czasie istniało zobowiązanie B. W. (1) wobec C. L. z tytułu umowy pożyczki i należy przyjąć, zgodnie z zasadami logiki, że ww. kwoty zostały wpłacone na poczet zwrotu pożyczki, a nie zobowiązania które w dacie płatności jeszcze nie istniało.

Świadek B. W. (1) potwierdził natomiast, co wynika również z dokumentów – dowodów wpłat oraz z zeznań świadka K. K., iż P. C. (1) dokonał ostatniej wpłaty tytułem zaliczki (50.000 zł) po umówionym terminie. W tym zatem zakresie Sąd odmówił z kolei wiary świadkowi P. C. (1), który zeznał odmiennie.

W ocenie Sądu, pozwana M. W. darowała B. W. (1) przedmiotową nieruchomość, gdyż czuła się związana umową z P. C. (1). Pośrednio wynika to również z zeznań świadka B. W. (1). Było to – w przekonaniu Sądu - uzasadnione okolicznościami, tzn. faktem, że B. W. (1) jednocześnie prowadził rozmowy z C. L. odnośnie możliwości sprzedaży spornej nieruchomości, a w sytuacji związania pozwanej M. W. umową z P. C. (1), nie mogła ona dokonać zbycia nieruchomości na rzecz C. L. nie narażając się na negatywne skutki prawne i finansowe wynikające z faktu obowiązywania w dacie 1.06.2009r. umowy z dnia 30.04.2009r.

Sąd uznał za niewykazane twierdzenia pozwanej, jakoby oświadczenie o odstąpieniu od umowy z 30.04.2009r. zostało złożone P. C. (1) dnia 1 maja 2009r. Po pierwsze, gdyby oświadczenie to zostało faktycznie wysłane do świadka w tej dacie, a tym samym mógłby się zapoznać z jego treścią przed 1.06.2009r., to wówczas pozbawione racjonalnego uzasadnienia byłoby sporządzenie w dniu 1.06.2009r. protokołu stawiennictwa, z którego wynikało, że strony nadal wyrażają wolę zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Z kolei powódka złożyła kopię oświadczenia a z dnia 11 maja 2009r. k 249 z potwierdzeniem nadania w dniu 23 czerwca 2009r. Zdaniem Sądu, bezsprzecznie koreluje to z datą 23 czerwca (...), w której doszło do zawarcia umowy pomiędzy B. W. (1) a C. L. przenoszącej własność spornej nieruchomości. W § 1 ust. 4 tej umowy wskazano, że przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości (powinno być: warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości) zawarta między P. C. (1) a M. W. uległa rozwiązaniu z powodu niedotrzymania przez kupującego warunków umowy. Podkreślić trzeba, że analogicznego zapisu nie ma w umowie z dnia 15 czerwca 2009r. warunkowej umowie sprzedaży nieruchomości zawartej pomiędzy B. W. (2) a C. L., co oznacza, że co najmniej w tej dacie (15.06.2009r.) umowa ta wiązała P. C. (1) i M. W.. W przekonaniu Sądu, zestawienie dat ww. czynności świadczy o tym, że pozwana zwlekała ze złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy z 30.04.2009r. do momentu, kiedy była pewna, że umowa przenosząca własność tej nieruchomości na rzecz C. L. została notarialnie sfinalizowana. W dniu 1 czerwca 2009r. pozwana czuła się zatem związana umową z 30.04.2009r. z P. C. (1), co wynika z powyższych okoliczności i treści protokołu stawiennictwa dnia 1.06.2009r. Przeciwnym zeznaniom B. W. (1) Sąd nie dał wiary.

Zeznaniom świadka C. L. Sąd dał częściowo wiarę. Sąd odmówił jego zeznaniom wiary w części, w której twierdził, że nie miał wiedzy odnośnie stanu prawnego nieruchomości, którą zamierzał zakupić. Jest to sprzeczne z tym, iż C. L. jako profesjonalista planujący dużą inwestycję budowlaną z pewnością wcześniej sprawdził stan prawny nieruchomości. Z jego zeznań wynika, że prawnik C. L. sprawdził księgę wieczystą przedmiotowej nieruchomości i że nie miał żadnych zastrzeżeń. Powyższe zeznania są niewiarygodne, gdyż żaden prawnik widząc wpis ostrzeżenia o zawartej umowie o przeniesieniu własności nieruchomości nie zapewniłby swojego klienta o tym, że może on bez problemu nabyć taką nieruchomość. Co więcej przyznał, w dalszej części zeznań, że posiadał wiedzę odnośnie tego, że P. C. (1) miał zakupić nieruchomość od B. W. (1) i że ostatecznie B. W. (1) wycofał się z tej umowy. W ocenie Sądu, C. L. dopiero w momencie

gdy zdał sobie sprawę, że wpis ten tamuje możliwość dokonania przez niego podziału nieruchomości na działki i tym samym całą inwestycję, jak i że nie jest możliwe wykreślenie tego wpisu bez złożenia stosownego oświadczenia przez P. C. (1) (referendarz oddalił wnioszek C. L. w tym zakresie postanowieniem z dnia 29 października 2009r.), to dopiero wówczas postanowił skontaktować się z P. C. (1) (jesień 2009r.).

Z zeznań C. L. wynika, że negocjacje na temat przedmiotowej nieruchomości, które prowadził z B. W. (1) trwały przez dłuższy okres czasu tj. około 4 miesiące w 2009 r. oraz że w trakcie tych negocjacji dowiedział się, że w księdze wieczystej widnieje wpis na rzecz P. C. (1). C. L. zeznał, że B. W. (1) zapewnił go, iż ureguluje tę kwestię. Powyższe zeznania świadka są w pełni zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. C. L. bowiem jako inwestor, planując inwestycję mieszkaniową na dużą skalę, z pewnością chciał wiele kwestii poddać analizie, zanim dojdzie do zakupu przedmiotowej nieruchomości. Ww. zeznania są również zbieżne z zeznaniami świadka B. W. (1), która wskazała, że rozmowy te trwały w „międzyczasie”. Powyższy zwrot wskazuje bowiem jednoznacznie, że rozmowy te były rozłożone w czasie i trwały w „międzyczasie” tj. pomiędzy zawarciem umowy z dnia 30 kwietnia 2009 r. a umową z dnia 1 czerwca 2009 r. Świadek C. L. zeznał również, że w rozmowie z P. C. (1), stwierdził on, że oczekuje zwrotu pieniędzy (najprawdopodobniej chodziło o zaliczkę w kwocie 200.000 zł) od B. W. (1) oraz że B. W. (1) nie zwrócił P. C. (1) tych pieniędzy.

Zeznaniom świadka P. C. (1) Sąd odmówił przede wszystkim wiary w części, w której zeznał, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z tego względu, że B. W. (1) nie dysponował stosownym pełnomocnictwem od M. W.. Nie zostało to bowiem potwierdzone treścią protokołu stawienia w dniu 1.06.2009r., ani żadnymi innymi wiarygodnymi dowodami. Z zeznań P. C. (1) wynika, że B. W. (1) reprezentował w rozmowach z nim M. W. i że wszelkie kwestie dotyczące przedmiotowej nieruchomości, przed zawarciem umowy z dnia 30 kwietnia 2009 r. ustalał nie z pozwaną, a z B. W. (1).

Zeznania powódki D. L. nie wniosły niczego istotnego do sprawy. Powódka bowiem albo nie miała wiedzy, albo nie pamiętała istotnych dla sprawy okoliczności. Zeznała zgodnie ze świadkiem C. L., że umowa cesji z 1 września 2011r. pomiędzy małżonkami została zawarta w związku z faktem, że powódka w tym czasie na zaspokojenie długów męża zaciągnęła kredyt. W celu zabezpieczenia zwrotu kwoty wyłożonej przez powódkę na spłatę zobowiązań męża, zawarto umowę cesji, w której C. L., dodatkowo poręczył za zobowiązania M. W.. Ww. zeznania, w ocenie Sądu, są wiarygodne, gdyż znajdują potwierdzenie w dokumentach zgromadzonych w aktach księgi wieczystej spornej nieruchomości. Z dokumentów tam zgromadzonych wynika, że od 2010r. przeciwko C. L. toczyły się postępowania egzekucyjne oraz że powódka w 21 kwietnia 2011r. zawarła – jako dłużnika rzeczowy - z wierzycielem męża trójstronne porozumienie dotyczące spłaty długu C. L.. Oznacza to, że faktycznie powódka czynnie uczestniczyła w kwestiach dotyczących spłaty zobowiązań przez męża, pomimo obowiązywania w ich małżeństwie ustroju rozdzielności majątkowej.

Zeznania pozwanej Sąd ocenił jako całkowicie nieprzydatne dla dokonania ustaleń faktycznych. Pozwana zasłaniała się bowiem niepamięcią oraz tym, że na podstawie udzielonego pełnomocnictwa wszystkimi sprawami, w szczególności dotyczącymi nieruchomości zajmował się jej mąż B. W. (1).

Sąd zważył co następuje:

Powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie strony warunkowej umowy przenoszącej własność przedmiotowej nieruchomości oraz przejęcia długu ustaliły obowiązek zapłaty przez kupującego zaliczki w kwocie 200.000 zł na poczet należnego drugiej stronie świadczenia pieniężnego. Zaliczka jest to zatem zapłata świadczenia pieniężnego – jeszcze zanim dłużnik wykona swoje zobowiązanie. Zaliczkę, w przeciwieństwie do zadatku daje się na poczet świadczenia. Przepisy kodeksu cywilnego nie regulują skutków przekazania zaliczki.

Bezspornym jest, że nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność spornej nieruchomości, co miało nastąpić do dnia 1 czerwca 2009r. Pozwana natomiast zakwestionowała zasadność roszczenia powódki o zwrot zaliczki w kwocie

200.000 zł, a także prawdziwość jej twierdzeń odnośnie przysługujących jej wierzytelności z tytułu zwrotu podwójnego zadatku w wysokości 200.000 zł, jak i kary umownej w wysokości 200.000 zł.

Zadatek, zgodnie z art. 394 k.c. dany przy zawarciu umowy, w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju, ma takie znaczenie, iż w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego odstąpić od umowy i zachować otrzymany zadatek. W przypadku, kiedy sama zapłaciła zadatek, może zażądać sumy dwukrotnie wyższej. Do zaliczki nie stosuje się zasad obowiązujących przy zadatku tj. przypadku zadatku lub obowiązku jego zwrotu w podwójnej wysokości. Zaliczka w przypadku wykonania umowy zostaje zaliczona na poczet zapłaty ceny. Jeżeli nie dojdzie do umowy przyrzeczonej, zaliczka jest zwracana kupującemu. Zaliczka w przeciwieństwie do zadatku nie pełni funkcji odszkodowawczej.

W razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, uiszczona przez kupującego zaliczka podlega zarachowaniu na poczet ustalonej ceny nieruchomości, czyli staje się świadczeniem definitywnym. Gdy natomiast nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne (por. wyrok SN z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, LEX nr 453645). Podstawą prawną niniejszego roszczenia jest zatem przepis art. 410 § 2 k.c. zgodnie z którego treścią świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

W niniejszej sprawie P. C. (1) zawarł z pozwaną M. W. warunkową umowę sprzedaży nieruchomości oraz wpłacił na poczet ceny sprzedaży nieruchomości zaliczkę w kwocie 200.000 zł.

W razie ważnego przeniesienia własności nieruchomości zaliczka ta podlegałaby zarachowaniu na poczet ceny; w sytuacji, gdy umowa przenosząca własność – pomiędzy pozwaną M. W. a P. C. (1), nie doszła do skutku (co jest bezsporne), zaliczka podlegała zwrotowi, jako świadczenie nienależne, z uwagi na to, że nastąpiło częściowe spełnienie świadczenia przed powstaniem zobowiązania opiewającego na to świadczenie. Nie miało przy tym znaczenia, jaka była przyczyna tego, że strony nie zawarły umowy przyrzeczonej (por. wyrok SN z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, LEX nr 453645), w rozpoznawanej sprawie – umowy przenoszącej własność nieruchomości. Nienależne świadczenie, o którym mowa, powinno być zwrócone w pełnym zakresie, tj. bez możliwości ograniczenia jego wysokości na podstawie art. 409 k.c. (por. z uzasadnienia wyroku z dnia 8 marca 2007 r. III CZP 3/07 OSNC 2008/2/15, Biul.SN 2007/3/9). Roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej nie wchodzi natomiast w zakres stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, lecz jest elementem stosunku zobowiązaniowego, u podstaw którego leży zdarzenie przewidziane w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.). Analogiczne uwagi należy poczynić do niniejszej sprawy.

W niniejszej sprawie niedojście do skutku umowy przenoszącej własność nieruchomości, w wykonaniu zawartej w dniu 30 kwietnia 2009 r. w warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości pomiędzy P. C. (1) a M. W. zostało już definitywnie przesądzone, bowiem własność przedmiotowej nieruchomości została przeniesiona na rzecz C. L.. W tej sytuacji, powstało roszczenie P. C. (2) wobec pozwanej M. W. o zwrot zaliczki.

Niezależnie od powyższego, wskazać bowiem trzeba, że obowiązek zwrotu zaliczki wynika również z samej treści umowy warunkowej sprzedaży nieruchomości z dnia 30.04.2009r. W § 7 ust. 8 strony umowy postanowiły bowiem, że w przypadku niezawarcia umowy przenoszącej prawo własności przedmiotowej nieruchomości na stronę kupującą w wyżej określonym terminie z przyczyn innych niż zawinione przez stronę kupującą, strona sprzedająca zobowiązana będzie zwrócić stronie kupującej otrzymaną zaliczkę w terminie 7 dni, licząc od dnia upływu terminu do zawarcia umowy przenoszącej prawo własności przedmiotowej nieruchomości przez stronę kupującą.

W ocenie Sądu, ww. postanowienie umowne należy wyklądać tak, że chodzi o przyczyny inne niż wyłącznie zawinione przez kupującą. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie, bowiem w ocenie Sądu, do zawarcia umowy

przenoszącej własność nieruchomości na P. C. (1) nie doszło z przyczyn leżących zarówno po stronie P. C. (1), jak i pozwanej M. W..

Każda ze stron w sposób odmienny tłumaczyła przyczyny niedojścia do skutku tej umowy. Pozwana podnosiła, że to z winy P. C. (1) nie doszło do skutecznego zawarcia umowy, gdyż wpłacił zaliczkę w kwocie 200.000 zł po terminie przewidzianym w umowie. Powódka z kolei twierdziła, że to z winy pozwanej umowa nie doszła do skutku.

Wskazać należy, że P. C. (1) na mocy umowy z dnia 30 kwietnia 2009 r. zobowiązał się do zapłaty zaliczki w kwocie 200.000 zł w terminie do dnia 7 maja 2009 r. Tymczasem jak wynika z dołączonych do pozwu dokumentów wpłaty, powód dokonał zapłaty ostatniej części składającej się na ww. zaliczkę tj. kwoty 50.000 zł już po upływie terminu tj. 8 maja 2009 r. Tym samym P. C. (1) nie dochował warunków umowy z dnia 30 kwietnia 2009 r. Wprawdzie pozwana złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy z 30.04.2009r. z tego powodu, ale uczyniła to dopiero wysyłając w dniu 23 czerwca 2009r. stosowne oświadczenie datowane na dzień 11 maja 2009r. do P. C. (1). Zatem, na dzień 1 czerwca 2009r., kiedy miało dojść do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, strony łączyła jeszcze umowa z 30.04.2009r., choć zarówno P. C. (1) naruszył obowiązek uiszczenia zaliczki w terminie, ale i pozwana nie wykazała, aby na dzień 1.06.2009r. (pomimo deklarowanej woli zawarcia umowy) spełniła wynikające z umowy z 30.04.2009r, obowiązki przedłożenia do dnia umowy przenoszącej własność nieruchomości: opisu i mapy wraz z wypisem z rejestru gruntów wydany przez Prezydenta Miasta P. dnia 28 czerwca 2007r. dla przedmiotowej nieruchomości oraz zezwolenia wierzyciela hipotecznego na wykreślenie z ww. księgi wieczystej hipoteki w kwocie 600.0000 zł, o której mowa w § 1 aktu notarialnego.

Pozwana nie dochowała warunków umowy z 30.04.2009r. również z tego względu, że - pomimo tego i wiedząc, iż jest związana umową z dnia 30 kwietnia 2009 r. z P. C. (1) - jej mąż B. W. (1), działając na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez z M. W., od kilku miesięcy negocjował warunki zawarcia analogicznych umów (warunkowej umowy sprzedaży oraz umowy przenoszącej własność nieruchomości) z C. L.. Powyższe działanie M. W. były nie tylko nielojalne wobec P. C. (1), ale przede wszystkim sprzeczne z postanowieniami umowy z dnia 30 kwietnia 2009 r. M. W., wbrew zapisom umowy z dnia 30 kwietnia 2009 r. nie miała zamiaru zawrzeć umowy przenoszącej własność nieruchomości na rzecz P. C. (1) w dniu 1 czerwca 2009r.

Zgodnie zatem z umową z dnia 30.04.2009r., na dzień 1 czerwca 2009r. powstała sytuacja niewykonania zobowiązań wynikających z umowy z dnia 30.04.2009r. przez każdą ze stron tj. P. C. (1) (§ 2 ust. 2 umowy), jak i po stronie pozwanej M. W. (§ 7 ust. 2 umowy z 30.04.2009r.). W myśl w § 7 ust. 6 i 7 umowy, w przypadku niezawarcia umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości, z przyczyn, za które odpowiedzialności nie będzie ponosić żadna ze stron lub za które odpowiedzialność ponosić będą obie strony, pozwana zobowiązana będzie zwrócić P. C. (1) otrzymany zadatek w jego pojedynczej wysokości tj. kwotę 100.000 zł w terminie 7 dni od dnia upływu terminu do zawarcia umowy przenoszącej prawo własności.

Mając na względzie powyższe, gdzie obie strony ponoszą odpowiedzialność za niedojście w dniu 1 czerwca 2009r. umowy przenoszącej własność nieruchomości na rzecz P. C. (1), po stronie pozwanej powstał obowiązek zwrotu na rzecz P. C. (1) kwoty 100.000 zł uiszczony tytułem zadatku. Zgodnie z umową z 30.04.2009r. ww. kwoty miały być zwrócone w terminie 7 dni od umówionego terminu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości tj. do dnia 8 czerwca 2009r. Pozwana zatem, od dnia 9 czerwca 2009r. pozostawała w co najmniej opóźnieniu w zapłacie kwoty 300.000 zł.

Wprawdzie, złożone przez pozwaną oświadczenie datowane na dzień 11 maja 2009r. o odstąpieniu od umowy miało oparcie w § 7 ust. 2 umowy z 30.04.2009r. i odnosi ono skutek wsteczny ex tunc od daty zawarcia umowy, to jednak jak wynika z ustaleń Sądu, ww. pismo zostało przez pozwaną wysłane do P. C. (1) dopiero w dniu 23 czerwca 2009r. Sąd natomiast badał przyczyny niedojścia do skutku umowy przenoszącej własność nieruchomości na dzień 1 czerwca 2009r.

W przekonaniu Sądu, po stronie pozwanej, z kolei nie powstał obowiązek uiszczenia na rzecz P. C. (1) kary umownej, opisanej z § 9 ust. 1 umowy z dnia 30.04.2009r., albowiem – jak już wyżej wskazano – przyczyny niezawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, nie leżały wyłącznie po stronie pozwanej.

Na podstawie umowy z 30 kwietnia 2009r. na rzecz P. C. (2) powstało wobec pozwanej M. W. roszczenie o zwrot łącznej kwoty 300.000 zł: 200.000 zł tytułem zwrotu uiszczonej zaliczki oraz kwoty 100.000 zł tytułem zwrotu zapłaconego zadatku. Tym samym P. C. (1) w dniu 11 grudnia 2009r. w sposób ważny i skuteczny dokonał cesji ww. wierzytelności na rzecz C. L. (art. 509 § 1 k.c.). Zgodnie zaś z art. 509 § 2 k.c. wraz z wierzytelnością przeszły na nabywcę (C. L., a następnie powódkę) wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki.

Pozwana zarzucała, że umowa cesji wierzytelności z dnia 1 września 2011r. jest nieważna, gdyż brak jest causy tej czynności. Sąd nie zgodził się z ww. twierdzeniem strony pozwanej. Jak wynika bowiem z treści § 3 ww. umowy przeniesienie spornych roszczeń jest darowizną. Umowa darowizny jest umową kauzalną, posiada bowiem causa donandi tzn. wzbogacenie innej osoby, na której rzecz dokonuje się przysporzenia kosztem przysparzającego następuje w formie aktu szczodropliwości. Nie można zatem twierdzić, że C. L. zawierając umowę z D. L. działał bez causy.

Czym innym zaś jest motywacja, dla której małżonkowie zawarli ww. umowę. Jak wynika z ustaleń faktycznych powódka od 2010 pomagała C. L. w spłacie jego długów, m.in. zaciągnęła w tym celu kredyt, i przedmiotowa umowa nieodpłatnej cesji miała być formą zabezpieczenia jej roszczeń wobec męża.

Jak już wyżej wskazano, wymagalność zapłaty przez pozwaną M. W. kwoty 300.000 zł na rzecz P. C. (1) przypadła na dzień 8 czerwca 2009r. Od 9 czerwca 2009r. pozwana pozostawała w opóźnieniu, co uzasadniało naliczanie odsetek ustawowych (art. 481 § 1 k.c.). Skapitalizowane odsetki ustawowe od kwoty 300.000 zł liczone od dnia 9 czerwca 2009r. do dnia 20 stycznia 2014r. (dnia poprzedzającego wniesienie pozwu) wynosiły kwotę 180.147,95 zł (por. kalkulator odsetek ustawowych: <http://www.kalkulatory.gofin.pl>). Zaliczenie zatem, w myśl art. 451 § 1 kpc, dokonanych przez pozwaną spłat (gotówkowych i w naturze) o łącznej wartości 155.700 zł nie starczyły nawet na pokrycie pełnej wartości wymagalnych odsetek. W tym stanie rzeczy, w przekonaniu Sądu, powództwa okazało się uzasadnione w całości, w konsekwencji czego należało utrzymać w mocy w całości wyrok zaoczny Sądu wydany w niniejszej sprawie w dniu 10 kwietnia 2014r. (art. 347 kpc).

SSO M. Inerowicz