

Sygnatura akt XVIII C 254/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 7 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magda Inerowicz

Protokolant: protokolant sądowy Emilia Staszkiwicz

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa: **K. D.**

przeciwko: **M. S. (1) i A. S.**

o zapłatę

oraz

sprawy z powództwa: **M. S. (1) i A. S.**

przeciwko: **K. D.**

o zapłatę

I. w sprawie z powództwa K. D. przeciwko M. S. (1) i A. S.

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

I. w sprawie z powództwa M. S. (1) i A. S. przeciwko K. D.:

1. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 112.000 zł (słownie: sto dwanaście tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 10 marca 2015r. do dnia zapłaty,
2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 9.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO /-/ M. Inerowicz

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 kwietnia 2015 r. powódka K. D. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. S. (1) i A. S. kwoty 3.037.500,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia doręczenia pozwany wezwania do zapłaty do dnia zapłaty oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

Powódka wskazała, że ww. kwoty domaga się tytułem odszkodowania za szkodę jaką poniosła na skutek tego, że nie mogła sfinalizować sprzedaży udziału w 1/2 części w prawie własności działki nr (...) o powierzchni 46,7353 ha położonej w miejscowości M. w gminie K., do czego zobowiązała się w przedwstępnej umowie sprzedaży z 12 stycznia 2015 r. zawartej z A. Ł. (1), na skutek odstąpienia przez Wójta Gminy K. od umowy sprzedaży ww. nieruchomości

z przyczyn leżących po stronie pozwanych. Powódka wskazała, że razem z pozwanymi w wykonaniu ustnej umowy o realizację wspólnego przedsięwzięcia inwestycyjnego, zawarli z Wójtem Gminy K. w dniu 22 września 2014 r. warunkową umowę sprzedaży prawa własności ww. działki nr (...). Powódka wskazała, że na mocy umowy z 22 września 2014 r. powódka oraz pozwani mieli nabyć po 1/2 udziału w prawie własności ww. nieruchomości za cenę 1.475.000,00 zł, z czego należność w wysokości 350.000 zł miała zostać uiszczona przez powódkę i pozwanych przed podpisaniem umowy przenoszącej własność ww. nieruchomości. Powódka wskazała, że wywiązała się ze swojej części zobowiązania i uiściła na rzecz Gminy K. kwotę 175.000 zł, pozwani natomiast nie uiścili części należności, w wyniku czego Wójt Gminy K. dnia 16 stycznia 2015 r. złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Powódka wskazała, że w związku z powyższym utraciła korzyści jakie mogła osiągnąć ze sprzedaży przysługującego jej udziału w prawie własności działki nr (...), gdyby Wójt Gminy K. nie odstąpił od umowy z 22 września 2014 r. Powódka wskazała, że z przyczyn leżących po stronie pozwanych – tj. brak wymaganej wpłaty 175.000 zł na konto Gminy K., powódka nie nabyła udziału w wysokości 1/2 w prawie własności działki nr (...), na którego nabycie posiadała kupca. Powódka wskazała, że licząc na dojście do skutku umowy sprzedaży ww. działki od Gminy K., w dniu 12 stycznia 2015 r. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży udziału w 1/2 części działki nr (...), w związku z czym miała otrzymać tytułem ceny sprzedaży kwotę 3.200.000,00 zł oraz dodatkowo kwotę 500.000 zł, do której uiszczenia zobowiązał się A. Ł. (1) w przypadku uzyskania przez powódkę koncesji na wydobywanie kruszywa naturalnego na terenie przedmiotowej nieruchomości. Powódka wskazała, że w momencie odstąpienie przez Wójta Gminy K. od umowy z 22 września 2014 r. posiadała zdolność do uzyskania koncesji.

Pozwem z dnia 10 lipca 2015 r. zarejestrowanym pod sygn. akt (...) powodowie A. S. i M. S. (1) wnieśli o zasądzenie od pozwanej K. D. kwoty 112.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 10 marca 2015 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powodowie – małżonkowie S. – wskazali, że domagają się zwrotu wskazanej kwoty na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, którą wpłacili pozwanej na poczet ceny sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 46,7353 ha położonej w miejscowości M. w gminie K., na mocy umowy zawartej z Wójtem Gminy K. w dniu 22 września 2014 r. Powodowie wskazali, że przed przystąpieniem do rokowań prowadzących do sprzedaży ww. nieruchomości, w dniu 1 lipca 2014 r., w wykonaniu wymagań przewidzianych w treści ogłoszenia Wójta Gminy K., kupujący uiścili na rzecz sprzedającego zaliczkę w łącznej kwocie 150.000 zł tj. stosownie do udziałów powodowie uiścili kwotę 75.000 zł i pozwana uiściła kwotę 75.000 zł. Powodowie wskazali, że na poczet zapłaty ceny za przedmiotową nieruchomość strony, przed zawarciem ww. umowy, uzgodnili między sobą, że powodowie będą wykonywać przelew na rachunek bankowy pozwanej, która następnie, z jednego rachunku, uiści cenę nabycia nieruchomości na rzecz sprzedającego. Powodowie wskazali, że w dniu 13 czerwca 2014 r. uiścili pozwanej 25.000 zł, w dniu 17 czerwca 2014 r. – 15.000 zł, w dniu 18 czerwca 2014 r. – 10.000 zł, w dniu 11 lipca 2014 r. – 50.000 zł oraz w dniu 17 lipca 2014 r. – 12.000 zł. Tym samym powodowie uiścili łącznie 112.000 zł. Powodowie wskazali, że pomimo, że powyższe wpłaty zostały dokonane jeszcze przed zawarciem warunkowej umowy sprzedaży, ich jedynym celem była realizacja przedmiotowego zobowiązania wynikającego z późniejszej umowy zawartej w formie aktu notarialnego. Powodowie wskazali, że pomimo zobowiązania, pozwana nie przekazała ww. kwot na rzecz sprzedającego, udaremniając tym samym zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 17 lipca 2015 r. o sygn. akt (...) Sąd nakazał pozwanej K. D., aby zapłaciła solidarnie na rzecz powodów kwotę 112.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10.03.2015 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wniesionym w dniu 11 sierpnia 2015 r. pozwana K. D. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów postępowania.

Pozwana zaprzeczyła, aby dokonywała z powodami jakichkolwiek ustaleń odnośnie zapłaty ceny za przedmiotową nieruchomość z rachunku bankowego pozwanej, po dokonaniu stosownych przelewów przez powodów. Pozwana

wskazała, że wpłata ww. kwoty 112.000 zł nie była związana z zawartą później warunkową umową sprzedaży działki nr (...), a dotyczyła sprzedaży innej nieruchomości stanowiącej własność pozwanej, której nabycie strony negocjowały.

Postanowieniem z dnia 25 września 2015 r. Sąd na podstawie art. 219 k.p.c. połączył powyższą sprawę pod sygn. akt (...) ze sprawą o sygn. akt XVIII C 254/15 z powództwa K. D. przeciwko A. S. i M. S. (1) o zapłatę, do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 11 grudnia 2013 r. przez Wójta Gminy K. został przeprowadzony przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 46,7353 ha położonej w M., za cenę wywoławczą 1.780.000,00 zł netto, który nie doszedł do skutku ze względu na brak uczestników.

Okoliczności niesporne, informacja o przetargu, ogłoszenie Wójta Gminy K. (k.76, 67w aktach ubocznych).

W dniu 15 kwietnia 2014 r. przez Wójta Gminy K. został przeprowadzony II przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 46,7353 ha położonej w M., za cenę wywoławczą 1.725.000,00 zł netto, który nie doszedł do skutku ze względu na brak uczestników.

Okoliczności niesporne, informacja o II przetargu, ogłoszenie Wójta Gminy K. (k.100, 78w aktach ubocznych).

W marcu 2014 r. pozwany M. S. (1) wynajął w galerii handlowej (...) w P. lokal, gdzie otworzył restaurację pod nazwą (...). Do tej restauracji często przychodził J. D. wraz z powódką i dwójką dzieci. J. D. był bardzo otwarty, łatwo nawiązywał kontakty, nieraz rozmawiał z pozwanym na luźne tematy. W trakcie jednej z rozmów J. D. przedstawił pozwanemu pomysł zakupu wspólnie atrakcyjnego gruntu w Gminie K. pod żwirownię, z której wydobywania piasku, żwiru i kruszywa można uzyskiwać w perspektywie czasu duże dochody. Pozwany porozmawiał z żoną – pozwaną na temat tego gruntu i zdecydowali się przystąpić do umowy z J. D., aby zapewnić sobie dodatkowe, obok gastronomii, źródło dochodu. J. D. zawiózł pozwanych na działkę w M. i opowiedział pozwanym o złożach zgromadzonych na tej działce, ile ich jest, jakie są możliwości wydobywcze. J. D. zapewniał pozwanych, że są już porobione odwierty, że są to bardzo bogate złoża. J. D. okazał pozwanemu dokument, z którego wynikało, że złoża te były szacowane, okazywał jak są rozmieszczone, że przy lesie jest ich mniej, a przy drodze więcej. Rozmowy między J. D. a pozwanym M. S. (1) były prowadzone na temat wspólnego prowadzenia na tym terenie żwirowni. J. D. pokazywał pozwanemu i mówił, że na pobliskiej działce ma już żwirownię. Następnie J. D. zawiózł pozwanego do miejscowości N., gdzie jego kolega, który wydobywał ziemię pod Z., miał do odsprzedania koparki sprowadzone z Niemiec i w trakcie rozmowy proponował J. D. i pozwanemu zakup koparki głębinowej, która ma stać na wodzie i którą mają wydobywać piasek. Kolega J. D. mówił wówczas, że będzie odsprzedawał sprzęt i samochody za niewielkie pieniądze, bo musiał zrezygnować z wykupu ziemi, którą eksploatował pod Z.. J. D. zawiózł pozwanego także do B., gdzie ma ziemię z dużym placem, gdzie mieli składować posegregowany piasek, żwir i kamienie.

Między pozwany i J. D. nigdy nie było rozmów na temat dalszej sprzedaży tej działki po jej zakupie i pozyskaniu niezbędnych koncesji. Wspólnym celem nabycia działki w M. przez obie strony miało być wydobywanie kruszywa i uzyskiwanie dochodu z jego sprzedaży. Miała to być wieloletnia inwestycja.

Dowód: zeznania pozwanego M. S. (1) (min. 27:54 - 1 godz. 26 min. e-protokołu z dnia 23.06.2016r.); zeznania pozwanej A. S. (1 godz. 27 min. – 1 godz. 43 min. e-protokołu z dnia 23.06.2016r.); częściowo zeznania powódki (min. 4:41- 27:52 e-protokołu z dnia 23.06.2016r.); częściowo zeznania świadków: J. D. (min. 1:36 – 1 godz. 29 min. e-protokołu z dnia 10.03.2016r.), S. S. (2) (min. 04:59-21:24 e –protokołu z dnia 2.06.2016r.).

W dniu 3 czerwca 2014 r. Wójt Gminy K. ogłosił zbycie nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 46,7353 ha położonej w M., w drodze rokowań za cenę wywoławczą 1.475.000,00 zł netto.

Do wstępnych rozmów z Wójtem przystąpili J. D. posiadający pełnomocnictwo w imieniu powódki do nabycia ww. działki oraz pozwany M. S. (1), którzy wyrazili chęć wspólnego nabycia powyższej działki.

Po rozmowach z Wójtem, J. D. kilka razy w czerwcu 2014 r. przychodząc do restauracji (...) i telefonicznie, prosił pozwanego o pożyczanie pieniędzy, mówiąc, że odda je w ten sposób, że przeleje je potem na konto Gminy K. na poczet zakupu działki w M.. W dniu 12 czerwca 2014 r. J. D. wysłał do pozwanego sms-a z danymi konta powódki, na który pozwany miał przelać pieniądze. W związku z prośbami J. D. o pożyczanie pieniędzy oraz umową, że środki te będą przelane ostatecznie na konto Gminy K. w imieniu pozwanych, w dniu 13 czerwca 2014 r. pozwany M. S. (1) przelał na konto powódki kwotę 25.000 zł wskazując w tytule przelewu : „na poczet zakupu gruntów.” Następnie w dniu 17 czerwca 2014 r. pozwany M. S. (1) przelał na konto powódki J. D. kwotę 15.000 zł wskazując w tytule przelewu: „na zakup gruntu kwilcz”. W dniu 18 czerwca 2014 r. pozwany M. S. (1) przelał ponownie na konto powódki, w związku z prośbą J. D., kwotę 10.000 zł wskazując w tytule przelewu: „na zakup gruntu kwilcz”.

W dniu 1 lipca 2014 r. powódka, J. D. oraz pozwani udali się do Gminy K., gdzie złożyli wniosek o przystąpienie do rokowań w celu nabycia przedmiotowej działki. W tym samym dniu na konto Gminy K. została wpłacona przez J. D. kwota 150.000,00 zł tytułem zaliczki w imieniu powódki i pozwanych. W dniu 1 lipca 2014 r., przed wizytą w Urzędzie, J. D. zadzwonił do pozwanego przypominając mu, że muszą wpłacić zaliczkę. Pozwany M. S. (1) stwierdził, że nie jest w stanie w tym momencie przygotować takiej kwoty, że będzie miał pieniądze następnego dnia. Wówczas J. D. oświadczył, że wyłoży pieniądze za pozwanych. Na drugi dzień po wpłaceniu zaliczki, pozwany M. S. (1) oddał gotówką J. D. połowę zaliczki tj. kwotę 75.000 zł.

Rokowania odbyły się w dniu 4 lipca 2014 r., w których udział wzięli J. D. mający pełnomocnictwo od powódki oraz osobiście pozwani A. S. i M. S. (1).

W dniu 11 lipca 2014 r. pozwany M. S. (1) przelał na konto powódki w związku z prośbą J. D., kwotę 50.000 zł , wskazując w tytule przelewu: „na zakup gruntu kwilcz”.

W dniach 16 lipca 2014 r. do 21 lipca 2014 r. J. D. w wiadomościach sms do pozwanego wskazywał, że potrzebuje pieniędzy, żeby „ugasić pożar”, że „ludzie czekają na pieniądze”, czy „może liczyć na więcej”.

W dniu 17 lipca 2014 r. pozwany M. S. (1) przelał na konto powódki związku z ww. prośbą J. D., kwotę 12.000 zł wskazując w tytule przelewu: „na zakup gruntu kwilcz”.

Łącznie na konto powódki w związku z prośbą J. D. o pożyczkę pozwany M. S. (1) przelał kwotę 112.000 zł, która miała zostać zwrócona przez powódkę w ten sposób, że miała zostać wpłacona do Urzędu Gminy K. na poczet zakupu przedmiotowej działki. Powyższe kwoty pozwany przelewał ze świadomością, że pomaga rodzinie powódki i J. D.. J. D. za wiedzą i zgodą powódki zobowiązał się zwrócić otrzymane od pozwanych pieniądze poprzez wpłacenie ich na konto Gminy K. tytułem zaliczki na zakup działki (...) w M.. Początkowo pozwana nic nie wiedziała, że jej mąż przekazywał pieniądze na prośbę J. D.. O powyższym pozwana dowiedziała się podczas podpisywania aktu notarialnego z Gminą K., kiedy J. D. znów prosił o pożyczkę. Pozwana wówczas nie zgodziła się na przekazanie kolejnej kwoty.

Dowód: ogłoszenie o zbyciu nieruchomości w drodze rokowań, zgłoszenie udziału w rokowaniach, protokół z przeprowadzonego zbycia nieruchomości w drodze rokowań (k.101-130 w aktach ubocznych); dowód wpłaty zaliczki w kwocie 150.000 zł (k.127 w aktach ubocznych); potwierdzenie przelewu : kwoty 25.000 zł, kwoty 15.000 zł, kwoty 10.000 zł, kwoty 50.000 zł, kwoty 12.000 zł (k. 16-20 akt XVIII Nc23/15); korespondencja sms-owa między pozwanym i J. D. z telefonu pozwanego (k.148-149v, 150-182); zeznania pozwanego M. S. (1) (min. 27:54 - 1 godz. 26 min. e-protokołu z dnia 23.06.2016r.); zeznania pozwanej A. S. (1 godz. 27 min. – 1 godz. 43 min. e-protokołu z dnia 23.06.2016r.); częściowo zeznania powódki (min. 4:41- 27:52 e-protokołu z dnia 23.06.2016r.); częściowo zeznania świadków: J. D. (min. 1:36 – 1 godz. 29 min. e-protokołu z dnia 10.03.2016r.), S. S. (2) (min. 04:59-21:24 e –protokołu z dnia 2.06.2016r.).

Zgodnie z aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XXI/141/08 Rady Gminy K. z dnia 06.10.2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy K., działka nr (...) obręb M. znajduje się na terenach przeznaczonych po aktywizację gospodarczą.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy K. przyjętym uchwałą nr XXIX/265/02 z dnia 27 czerwca 2002 r. przez Radę Gminy K., dla obszaru obejmującego działkę nr (...) jako kierunki obecnego i przyszłego zagospodarowania przyjęto funkcję: obszary i tereny górnicze.

Dowód: informacja Wójta Gminy K. z dnia 5.08. 2014 r. (k.220); uchwała nr XXI/141/08 (kopia k. 6-12 w aktach ubocznych)

W wyniku rokowań z dnia 4 lipca 2014 r., w dniu 22 września 2014 r. pomiędzy Wójtem Gminy K. jako sprzedającym a powódką K. D. reprezentowaną przez męża J. D. i pozwanymi A. i M. małżonkami S. jako kupującymi, została zawarta w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 46,7353 ha położonej w miejscowości M. w gminie K., w powiecie (...). Na podstawie ww. umowy powódka K. D. oraz pozwani A. i M. małżonkowie S. nabyli ww. nieruchomość w udziałach po 1/2 części. Powyższa umowa sprzedaży została zawarta pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Cena sprzedaży została ustalona na łączną kwotę 1.475.000,00 zł, z której to ceny kupujący do dnia zawarcia umowy zapłacili sprzedającej Gminie łącznie kwotę 150.000,00 zł – stosownie do nabywanych udziałów. Resztę ustalonej ceny w łącznej kwocie 1.325.000,00 zł kupujący zobowiązali się zapłacić stronie sprzedającej stosownie do nabywanych przez siebie udziałów, w następujący sposób: kwotę 350.000 zł przed podpisaniem umowy przenoszącej własność nieruchomości w formie aktu notarialnego, kwotę 975.000 zł w 5 ratach płatnych w terminie do 31 marca każdego roku począwszy od roku 2015 r. Strony aktu notarialnego oświadczyły, że niezapłacona do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości kwota 970.000,00 zł zostanie oprocentowana przy zastosowaniu stawki procentowej w wysokości 10% w stosunku rocznym, a oprocentowanie będzie liczone od kwoty pozostającej do zapłacenia. Jednocześnie strony aktu notarialnego oświadczyły, że w przypadku skorzystania przez agencję z przysługującego jej prawa pierwokupu, sprzedająca Gmina K. zwróci kupującym otrzymaną łącznie kwotę 150.000,00 zł, a kupujący wydadzą przedmiot umowy.

Dowód: warunkowa umowa sprzedaży – akt notarialny Rep. A nr (...) (oryginał 206-211).

W piśmie z dnia 15 września 2014 r. powódka K. D. zwróciła się do Marszałka Województwa (...) z wnioskiem o zatwierdzenie „Dokumentacji geologicznej złoża kruszywa naturalnego (...)w kat. C1 miejscowość M., gmina K., powiat (...), województwo (...)” ustalającą zasoby geologiczne złoża wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. w ilości 397,13 tys. ton w kat. C1.

Decyzją z dnia 30 września 2014 r. Starosta (...) przeniósł koncesję na wydobywanie kruszywa naturalnego ze złoża (...) w miejscowości M., gmina K. z dotychczasowego przedsiębiorcy (...) Sp. z o.o. w B. na rzecz (...) Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w P..

Powyższa kopalnia kruszywa naturalnego zlokalizowana jest na działce nr (...) (wcześniej nr 86/2) o powierzchni 2,5293 ha obręb M. gmina K..

Powódka K. D. jest prezesem zarządu spółki (...) Sp. z o.o. w B..

Decyzją z dnia 15 października 2014 r. Marszałek Województwa (...) zatwierdził powyższą „Dokumentację (...)” określającą granice złoża (...), jego zasoby geologiczne oraz możliwość wydobywania kopaliny.

Dowód: decyzja Starosty (...) (k.221-222); kopia decyzji Marszałka Województwa W.. (k.27-28).

W piśmie z dnia 29 września 2014 r. Agencja Nieruchomości Rolnych poinformowała, że nie skorzysta z prawa pierwokupu powyższej nieruchomości.

Okoliczności niesporne, pismo Agencji Nieruchomości Rolnych (k.139 w aktach ubocznych).

W piśmie z dnia 28 listopada 2014 r. skierowanym do powódki oraz pozwanych, Wójt Gminy K. poinformował, że podpisanie notarialnej umowy przenoszącej własność działki nr (...) nastąpi w dniu 8 grudnia 2014 r. Jednocześnie Wójt wezwał kupujących do uregulowania należności w kwocie 350.000 zł tytułem I raty w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5 grudnia 2014 r.

Powyższe pismo z powodu nie podjęcia w terminie przez pozwanych zostało zwrócone do Wójta Gminy K..

Dowód: pismo Wójta z 28.11.2014 r., zwrot korespondencji od pozwanych (k.141,140 w aktach ubocznych).

W dniu 3 grudnia 2014 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu prowadząc egzekucję przeciwko powódce o zapłatę kwoty 250.000 zł tytułem należności głównej, na podstawie aktu notarialnego z dnia 25 lutego 2014r. zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Wydział II Cywilny z dnia 18 czerwca 2014 r. sygn. II Co 4081/14 dokonał zajęcia wierzytelności powódki przysługującej z tytułu wszelkich rozliczeń podatkowych.

Dowód: zawiadomienie o zajęciu wierzytelności (fotokopia k.183).

W piśmie z dnia 4 grudnia 2014 r. w imieniu powódki i pozwanych J. D. zwrócił się do Wójta Gminy K. z prośbą o przesunięcie terminu do wpłaty I raty ceny sprzedaży w wysokości 350.000,00 zł do dnia 12 grudnia 2014 r. oraz terminu podpisania aktu notarialnego na dzień 17 grudnia 2014 r.

Dowód: pismo z 4 grudnia 2014 r. (k.142 w aktach ubocznych); zeznania pozwanego M. S. (1) (min. 27:54 - 1 godz. 26 min. e-protokołu z dnia 23.06.2016r.).

Uwzględniając powyższy wniosek w piśmie z dnia 5 grudnia 2014 r. Wójt Gminy K. wezwał kupujących do uregulowania wskazanej należności w terminie nie dłuższym niż do dnia 12 grudnia 2014 r. oraz do podpisania umowy przenoszącej własność w terminie nie dłuższym niż do dnia 17 grudnia 2014 r.

Powyższe pismo pozwany M. S. (1) odebrał w dniu 16 grudnia 2014 r.

Dowód: pismo Wójta z 5.12.2014 r. (k.143-144 w aktach ubocznych); potwierdzenie odbioru pisma przez pozwanego (k.144v w aktach ubocznych).

Pozwany nie miał świadomości, że I rata ma być zapłacona do dnia 12 grudnia 2014 r. Nie wiedział także, że J. D. złożył pismo o przedłużenie płatności I raty do dnia 12 grudnia 2014 r.

W dniu 12 grudnia 2014 r., kiedy mijał przedłużony termin do wpłaty I raty, J. D. przysłał do pozwanego wiadomość mms ze zdjęciem zawiadomienia komornika z dnia 3 grudnia 2014 r. o zajęciu wierzytelności powódki z tytułu należności podatkowych, pisząc, że cyt. „ nie wypłaciłem i nie zawiozłem katastrofa”.

Wówczas pozwany skontaktował się z J. D., który powiedział, że mija w tym dniu termin do wpłaty I raty, że on nie ma pieniędzy na wpłatę połowy powódki. Pozwany oświadczył, że nie dysponuje w tym momencie gotówką, żeby przelać do Gminy. J. D. powiedział pozwanemu wówczas, że wystarczy napisać pismo do Gminy o przedłużenie terminu do zapłaty, że ma znajomości w Urzędzie, że nie będzie problemu.

W piśmie z dnia 12 grudnia 2014 r. nadanym priorytetem w dniu 12 grudnia 2014 r. pozwani małżonkowie S. zwrócili się do Wójta Gminy K. z prośbą o przesunięcie terminu zapłaty ich pierwszej raty do 15 stycznia 2015 r., motywując,

iż nie otrzymali korespondencji i o całej sprawie dowiedzieli się od J. D. w dniu 12 grudnia 2014r. Powyższe pismo wpłynęło do Gminy w dniu 15 grudnia 2014 r.

Jednocześnie J. D. zapewniał pozwanego, że przeleje pieniądze do Gminy, że udało mu się sprzedać działkę, na dowód czego w dniu 17 grudnia 2014 r. wysłał do pozwanego wiadomość sms z dwoma zdjęciami wypisu aktu notarialnego i wrysem mapy.

Dowód: pismo pozwanych z 12.12.2014 r. wraz z kopertą i prezentatą Urzędu Gminy (kopia k. 15, oryginał k.212 oraz k.145-146 w aktach ubocznych); korespondencja sms-owa między pozwanym i J. D. z telefonu pozwanego (k.149 -149v); zeznania pozwanego M. S. (1) (min. 27:54 - 1 godz. 26 min. e-protokołu z dnia 23.06.2016r.).

J. D. cały czas obiecywał pozwanemu, że odda mu pieniądze przelane na konto żony. Ponieważ J. D. przedłużał wpłaty na rzecz Gminy, pozwany poprosił znajomego notariusza W. D. o sporządzenie aktu notarialnego przeniesienia własności działki należącej do powódki celem zabezpieczenia zwrotu pożyczonych J. D. (przelanych na konto powódki) pieniędzy w łącznej kwocie 112.000 zł. Projekt aktu notarialnego przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży własności działki o powierzchni około 4 hektarów, która miała być wydzielona z nieruchomości powódki stanowiącej działkę (...) został przygotowany przez notariusza w dniu 18 grudnia 2014 r. Powyższa umowa nie została zwarta przez strony, albowiem J. D. nie chciał wyrazić zgody, aby ta działka stanowiła zabezpieczenie roszczenia pozwanego o zwrot pożyczki.

Dowód: projekt umowy przedwstępnej z 18.12.2014 r. (k.34-39); zeznania pozwanego M. S. (1) (min. 27:54 - 1 godz. 26 min. e-protokołu z dnia 23.06.2016r.); zeznania pozwanej A. S. (1 godz. 27 min. – 1 godz. 43 min. e-protokołu z dnia 23.06.2016r.).

W dniu 19 grudnia 2014 r. z konta J. D. na konto Gminy K. została przelana kwota 175.000,00 zł tytułem udziału powódki w zapłacie I raty ceny sprzedaży.

Powyższa kwota wpłynęła na konto Gminy w dniu 22 grudnia 2014 r.

Dowód: polecenie przelewu (k.238); potwierdzenie wykonania operacji (k.147 w aktach ubocznych).

W dniu 12 stycznia 2015 r. pomiędzy powódką K. D. reprezentowaną przez J. D. jako sprzedającą a A. Ł. (1) jako kupującym, została zawarta w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży, na mocy której powódka zobowiązał się sprzedaż udział wynoszący 1/2 części w działce nr (...) o powierzchni 46,7353 ha, po nabyciu ww. udziału od Gminy K., za cenę 3.200.000,00 zł. Część ceny sprzedaży w wysokości 200.000 zł tytułem zadatku została wpłacona przez kupującego przed podpisaniem ww. aktu w grudniu 2014 roku. Reszta ceny sprzedaży w wysokości 3.000.000,00 zł miała zostać zapłacona przez A. Ł. (1) częściowo z kredytu bankowego, a częściowo gotówką, najpóźniej w terminie 10 dni roboczych od dnia zawarcia umowy przeniesienia prawa własności. Dodatkowo powódka zobowiązała się do uzyskania koncesji i wszelkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń na wydobywanie kruszywa z udziału wynoszącego 1/2 część w działce gruntu nr (...) najpóźniej do dnia 31 grudnia 2015 r. za dodatkowym wynagrodzeniem wynoszącym 500.000,00 zł płatnym po uzyskaniu koncesji, najpóźniej w dniu 31 grudnia 2015 r.

A. Ł. (1) nie trudni się działalnością wydobywającą kopaliny ze złóż, nie orientował się za ile przedmiotowa nieruchomość została zakupiona przez strony, nie wiedział w dacie przystąpienia do aktu, jakie są koszty wydobywania kopaliny, jakie są rynkowe ceny takich nieruchomości, jakie są faktyczne możliwości wydobywcze z udziału przysługującego powódce. Przed zawarciem ww. umowy A. Ł. (1) nie dowiadywał się w Urzędzie Gminy K. niczego o stanie prawnym tej działki, ani o położeniu złóż, możliwościach faktycznych i prawnych wydobywania kruszywa z tego terenu. A. Ł. (1) oferując zapłatę ponad 3 milionów złotych za połowę przedmiotowej działki opierał się jedynie na zapewnieniach J. D. i okazanych przez niego dokumentach.

A. Ł. (1) nie znał pozwanych małżonków S. i nigdy się z nimi nie kontaktował w związku z zamiarem nabycia połowy działki nr (...).

J. D. nie poinformował pozwanych o zamiarze zawarcia umowy – o zamiarze zbycia udziału powódki w działce nr (...), ani że powódka zawarła umowę przedwstępną w dniu 12 stycznia 2015 r.

Dowód: akt notarialny Rep. A nr (...) (wypis k.216-218v); częściowo zeznania powódki (min. 4:41- 27:52 e-protokołu z dnia 23.06.2016r.); częściowo zeznania świadków: J. D. (min. 1:36 – 1 godz. 29 min. e-protokołu z dnia 10.03.2016r.), A. Ł. (1) (1 godz. 30 min. – 2 godz. 4 min. e-protokołu z dnia 10.03.2016r.), zeznania pozwanego M. S. (1) (min. 27:54 - 1 godz. 26 min. e-protokołu z dnia 23.06.2016r.); zeznania pozwanej A. S. (1 godz. 27 min. – 1 godz. 43 min. e-protokołu z dnia 23.06.2016r.).

W dniu 15 stycznia 2015 r. J. D. przyszedł do M. S. (1) do jego restauracji w (...) w P. prosząc, aby ten napisał oświadczenie skierowane do Wójta Gminy K. z prośbą o przesunięcie terminu zapłaty kwoty 65.000 zł za zakup działki (...), wskazując, że potrzebuje czasu na przekazanie środków do Urzędu Gminy. M. S. (1) za namową J. D. sporządził w jednym egzemplarzu pismo adresowane do Urzędu Miasta i Gminy K. z prośbą o przesunięcie zapłaty kwoty 65.000 zł za zakup działki (...) **do dnia 25 stycznia 2015 r.** W piśmie tym zostało wskazane, że kwotę 110.000 zł pozwany wpłacił osobiście w dniu 15 stycznia 2015 r., gdyż J. D. oświadczył pozwanemu S., że jeszcze w tym dniu wpłaci osobiście tę kwotę w Urzędzie Gminy K.. J. D. oświadczył pozwanemu S., że od razu zanieś powyższe pismo do Urzędu Gminy K., czego nigdy nie uczynił.

Jednocześnie J. D. zapewniał pozwanego, że zastawi „swój” udział ww. działce, żeby mieć pieniądze na zapłatę raty i w związku z tym potrzebuje zgody pozwanego na sprzedaż udziału. W związku z tym pozwany sporządził odrębne pismo z datą 15 stycznia 2015 r., w którym zawarł oświadczenie, że wyraża zgodę na sprzedaż połowy udziału w działce nr (...) w M. przez K. D., choć poinformował J. D., że taka zgoda jest nieważna, bo razem z żoną mają ustrój wspólności majątkowej i na zbycie nieruchomości potrzebna jest również zgoda jego małżonki. J. D. mówił, że to nieważne, że to pismo jest tylko „na podkładkę”, żeby na 2-3 dni zastawić tę działkę. Powyższe oświadczenie pozwany sporządził w jednym egzemplarzu, bez wiedzy i zgody żony, bo J. D. się spieszyło, bo zapewniał pozwanego, że „leci i załatwia, że zaraz będzie miał pieniądze”.

Rano w dniu 16 stycznia 2015 r. pozwany otrzymał telefon z Urzędu Gminy K., że na koncie nie ma wpłaty 175.000 zł. Zaraz po tym telefonie, pozwany próbował dodzwonić się do J. D.. O godzinie 9:21 J. D. napisał do pozwanego cyt. : „zadzwoń mam spotkanie”. O godzinie 9:23 pozwany wysłał do J. D. smsa, że dzwoni do niego z gminy, że nie mają wpłaty. W związku z niemożnością dodzwonienia się do J. D., o godzinie 10:11 pozwany wysłał kolejnego sms-a o treści: „powiedziałeś że dokonałeś wpłaty na konto gminy a oni nic nie mają powiedz co się dzieje”. O godzinie 10:25 J. D. przysłał pozwanemu sms-a, że zadzwoni, że wszystko jest ok. O godzinie 15:19:05 pozwany wysłał do J. D. sms-a, że w Gminie czekają na pieniądze do godziny 15:30, a jak nie będzie wpłaty to zostanie wypowiedziana cała umowa. Następnie kilka sekund później pozwany wysłał do J. D. sms-sa, że sprawa jest pilna. W tym dniu J. D. nie skontaktował się z pozwanym. W sms-ie do J. D. z dnia 17 stycznia 2015 r. pozwany poinformował J. D., że wpłacił na konto Gminy K. kwotę 63.000 zł prosząc o wpłatę kwoty 112.000 z, które przekazał mu przelewami na zakup działki w ramach pożyczki. Wówczas pozwany M. S. (1) nie wiedział, że J. D. nie złożył w Urzędzie Gminy K. jego pisma z 15 stycznia 2015r. o przedłużeniu terminu płatności raty.

Następnie w dniu 19 stycznia 2015 r. pozwany wysłał do J. D. sms-y o treści: „J. proszę powiedz mi prawdę to coś zaradzimy”, „J. proszę cię o prawdę”. J. D. nie skontaktował się z pozwanym. Dopiero w dniu 2 lutego 2015 r. J. D. napisał w wiadomości sms pozwanemu, że musi przelać pieniądze. W odpowiedzi pozwany wysłał smsa, żeby J. D. dał pieniądze żonie pozwanego, to ona przeleje je do gminy. Mąż powódki nie odpowiedział na tę wiadomość, nie odbierał telefonów od pozwanego. W kolejnych smsach pozwany prosił J. D., żeby oddał pieniądze. W sms-ie z dnia 3 lutego 2015 r. pozwany poinformował J. D., że oddał sprawę do prawnika.

Do dnia dzisiejszego pozwani nie odzyskali kwoty 112.000 zł, którą przekazali powódce i J. D..

Dowód: pismo pozwanego z 15.01.2015 r. „prośba do Urzędu Miasta i Gminy K.” (k.213); pismo pozwanego wyrażające zgodę na zbycie udziału (k.219); wydruki korespondencji sms-owa między pozwanym i J. D. z telefonu pozwanego (k.148-149v,150-182); zeznania pozwanego M. S. (1) (min. 27:54 - 1 godz. 26 min. e-protokołu z dnia 23.06.2016r.); pismo zastępcy wójta z 27 listopada 2015 r. (k.172 w aktach ubocznych).

W piśmie z dnia 16 stycznia 2015 r. adresowanym do powódki i pozwanych Wójt Gminy K. złożył oświadczenie o odstąpieniu od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położonej w M. z powodu nieuregulowania należności w kwocie 350.000,00 zł przed podpisaniem umowy przenoszącej własność nieruchomości w formie aktu notarialnego. Jednocześnie Wójt oświadczył, że wpłacone wadium w kwocie 150.000,00 zł nie podlega zwrotowi.

Powyższe pismo z powodu nie podjęcia w terminie przez pozwanych zostało zwrócone do Wójta Gminy K..

Dowód: oświadczenie Wójta o odstąpieniu od umowy (k.150-151 w aktach ubocznych); zwrot korespondencji (k.152 w aktach ubocznych).

W piśmie z dnia 5 lutego 2015 r. skierowanym do Wójta Gminy K. powódka i J. D. wyrazili dalszą chęć zakupu przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: pismo z 5.02.2015 r. (k.153 w aktach ubocznych).

W piśmie z dnia 5 marca 2015 r. (doręczonym w dniu 9 marca 2015 r.) pełnomocnik powódki, wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 3.037.500,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia doręczenia wezwania do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za szkodę w związku z cyt.: „uniemożliwieniem dokonania przez K. D. korzystnej transakcji”. Pełnomocnik powódki wskazał, że na powyższą kwotę składają się następujące należności: kwota 3.200.000,00 zł, która stanowiłaby wartość prawa udziału K. D. w działce nr (...) i do zapłaty której zobowiązał się A. Ł. (1) na mocy umowy z dnia 12 stycznia 2015 r. zobowiązującej do przeniesienia 1/2 udziału ww. nieruchomości, kwota 500.000,00 zł stanowiąca wartość koncesji na wydobywanie kruszywa naturalnego, którą K. D. otrzymałaby wraz z należnością z tytułu sprzedaży prawa własności udziału w działce nr (...), z uwagi na fakt, że posiadała już zdolność koncesyjną, kwota 75.000,00 zł stanowiąca 1/2 wadium wpłaconego przez K. D. w momencie zawierania umowy, która nie podlegała zwrotowi w momencie skorzystania przez Gminę K. z prawa odstąpienia od umowy, pomniejszone o kwotę 737.500,00 zł stanowiącą cenę udziału w przedmiotowej nieruchomości, którą należało uiścić w oparciu o umowę z 22 września 2014 r.

Dowód: pismo pełnomocnika powódki wraz z kopią dowodu doręczenia pozwanym (k.223-224, 32).

Na mocy ugody zawartej w dniu 12 czerwca 2015 r. pomiędzy powódką a Gminą K., Gmina K. zwróciła powódce K. D. kwotę 70.000 zł z kwoty 75.000 zł wpłaconej przez powódkę tytułem zaliczki na poczet umowy z 22 września 2014 r.

Dowód: ugoda z 12.06.2015 r. wraz z potwierdzeniem przelewu (k.167-168, 170 w aktach ubocznych).

W piśmie z dnia 18 grudnia 2015 r. Gmina K. poinformowała powódkę, że działka nr (...) r. została sprzedana w drodze II przetargu firmie (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. za kwotę 2.590.000,00 zł.

Dowód: pismo z 18.12.2015 r. (k.239).

W piśmie z dnia 28 maja 2015 r. pełnomocnik A. Ł. (1) oświadczył, że jego mandant odstępuje od umowy z 12 stycznia 2015 r., wzywając powódkę do zapłaty kwoty 400.000 zł. Powódka dotychczas zwróciła A. Ł. (1) kwotę 200.000 zł. A. Ł. (1) nie podjął na drodze sądowej kroków prawnych przeciwko powódce w celu odzyskania kwoty 200.000 zł tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości – ponad kwotę oddaną przez powódkę.

Dowód: pismo pełnomocnika A. Ł. (k.241-242); częściowo zeznania powódki (min. 4:41- 27:52 e-protokołu z dnia 23.06.2016r.); częściowo zeznania świadków: J. D. (min. 1:36 – 1 godz. 29 min. e-protokołu z dnia 10.03.2016r.), A. Ł. (1) (1 godz. 30 min. – 2 godz. 4 min. e-protokołu z dnia 10.03.2016r.).

W piśmie z dnia 3 marca 2015 r. (doręczonym w dniu 6 marca 2015 r.) pełnomocnik pozwanych małżonków S. wezwał powódkę do zapłaty kwoty 112.000 zł tytułem zwrotu opłat poczynionych przez pozwanych w dniach 13 czerwca – 17 lipca 2014 r. na konto powódki na poczet połowy I raty ceny sprzedaży z 22 września 2014 r.

Dowód: pismo pełnomocnika pozwanych wraz z potwierdzeniem doręczenia (k.23-24)

W dniu 3 marca 2015 r. Urząd Gminy K. zwrócił powódce K. D. kwotę 175.000 zł.

Dowód: potwierdzenie dyspozycji (k.156 w aktach ubocznych)

Na mocy ugody z dnia 15 kwietnia 2015 r. Wójt Gminy K. zwrócił pozwanym kwotę 70.000 zł tytułem zwrotu wpłaconej zaliczki na poczet zakupu działki (...) r.

Dowód: ugoda z 15.04.2015 r. (k.161 w aktach ubocznych)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z zeznań świadków, zeznań stron oraz przedłożonych dokumentów urzędowych – w tym akt nadesłanych przez Wójta Gminy K. o sygn. RRG.0750.1.2016.GN, dokumentów prywatnych, jak i innych środków dowodowych (art. 309 kpc) – wydruków z korespondencji sms-owej pozwanego z J. D..

Oceniając osobowy materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wskazać należy, że Sąd nie uznał za wiarygodnych zeznań świadków M. S. (2) – kelnera i S. B. – kucharza, pracujących w restauracji pozwanego. W ocenie Sądu, niewiarygodne są podnoszone przez świadków okoliczności, że pracując w restauracji u pozwanego byli świadkami rozmów pozwanego i J. D. o pożyczce udzielonej przez pozwanego i żądaniu zwrotu pieniędzy od J. D., że pozwany okazywał świadkom treść sms-ów dotyczących korespondencji pomiędzy pozwanym i J. D.. Trudno uznać za uprawnione tezy, że świadkowie będąc pracownikami pozwanego byli wtajemniczani przez swojego pracodawcę w jego prywatne interesy. Nieprzekonujące są twierdzenia, że kucharz pracując na zapleczu w restauracji słyszał treści rozmów prowadzonych przez pozwanego z klientem w lokalu restauracji. Zdaniem Sądu, świadkowie ci powołani zostali jedynie w celu uwiarygodnienia twierdzeń podnoszonych przez pozwanych. Niemniej podkreślić należy, że twierdzenia pozwanych o przekazaniu powódce, na prośbę J. D., łącznie kwoty 112.000 zł znalazły potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym, w tym postaci zeznań pozwanych, korespondencji sms-owej między pozwanym i J. D. z telefonu pozwanego, zeznań świadka S. S. (2) oraz przedłożonych dokumentach.

Jeśli chodzi o wydruki z korespondencji sms-owej J. D. i pozwanego M. S. (1), to Sąd uznał je za przekonujący dowód (art. 309 kpc), potwierdzający twierdzenia i zeznania pozwanych. W czasie swoich zeznań, po okazaniu mu wydruków z omawianej korespondencji, świadek J. D., choć niekiedy unikał wprost odniesienia się do niektórych wiadomości tekstowych, zasłaniał się niepamięcią, to nie zaprzeczył w sposób kategoriyczny, aby taka korespondencja faktycznie miała miejsce. Z kolei pozwany M. S. (1), w czasie składania zeznań, okazał Sądowi zawartość swoich dwóch telefonów komórkowych, obejmującą zachowaną ww. korespondencję i poza częściowym brakiem chronologii przedłożonych wydruków oraz pominięciem jednego smsa z 17.01.2015r. (którego treść nie miała jednak istotnego znaczenia w sprawie i nie stanowiła podstawy do dokonania innych ustaleń faktycznych), Sąd nie stwierdził aby zachodziła rozbieżność pomiędzy treścią sms-ów zapisanych w telefonach a ich wydrukami złożonymi jako dowód w niniejszej sprawie. Z tego względu, wniosek powódki o zobowiązanie pozwanych do przedłożenia uwierzytelnionych przez operatora telefonicznego dokumentów, potwierdzających treść kompletnej korespondencji sms prowadzonej pomiędzy pozwanym a J. D., podlegał oddaleniu jako zbędny dla rozstrzygnięcia (art. 217 § 3 kpc). Sąd samodzielnie dokonał bowiem weryfikacji w tym zakresie. Niezależnie od tego stwierdzić należy, że jeżeli powódka twierdziła, że przedmiotowe wydruki sms-ów nie są kompletne, to ciężar wykazania tej okoliczności spoczywał na niej. Jako, że korespondencja miała miejsce między J. D. – mężem powódki a pozwanym, powódka miała możliwość przedłożenia

wydruków omawianej korespondencji w wersji jaką dysponuje świadek J. D. czyli wg. strony powodowej – wersji kompletnej. Powódka takiego dowodu jednak nie przedłożyła.

Sąd uwzględnił zeznania świadka S. S. (2) częściowo i to na okoliczność znajomości z J. D. i pozwanym M. S. (1), w tym co do propozycji J. D., aby świadek razem z powódką wspólnie nabyli przedmiotową nieruchomość. Nie sposób jednak na podstawie zeznań powyższego świadka przyjąć – jak wносиła powódka – że zamiarem stron było nabycie powyższej działki, pozyskanie koncesji i następnie jej zbycie. Jak wynika z zeznań świadka S. S. (2), świadek nie znał się na prowadzeniu zwirowni, nie wiedział jak są rozłożone złoża na tej działce, jak zeznał - nie przystąpił do umowy z powódką, albowiem cała ta inwestycja przerastała go finansowo. Świadek ten nie był obecny przy rozmowach stron odnośnie wspólnego nabycia działki nr (...) i nie posiadał pełnych informacji na temat zamierzeń stron. Świadek zeznał cyt.: „Cel był pewnie, no inwestycyjny czyli zarobkowy. Panowie chcieli nabyć nieruchomość, żeby ją później odsprzedać lub zacząć wydobyć tego... Nie wiem, jaka była dalsza tego strategia (...) co później miało się z tym dziać, to nie mam na ten temat wiedzy.” Jednocześnie wskazać należy, że świadek pytany odnośnie sytuacji finansowej J. D. w tamtym czasie potwierdził pośrednio okoliczności, że powódka nie posiadała pieniędzy na wpłatę w terminie I raty, że J. D. pożyczał pieniądze od pozwanego. Świadek P.-S. zeznał bowiem cyt.: „ (...) panowie startowali w przetargu, no płatność za te wszystkie, za tą transakcję była im rozłożona w ratach. No, pan... Znaczący, mój kolega, pan J. D., wiem, że nie miał wszystkich środków na tą nieruchomość, dlatego potrzebował współnika, który by mu pomógł w zakupie tej nieruchomości. Zaproponował to panu M., takie mam informacje. Zaproponował to również mi, ale mnie to przerastało finansowo, dlatego nie przystąpiłem do tej transakcji. (...)Wiem, że potrzebował współnika, który go wesprze finansowo. Miał środki na rozpoczęcie zakupu tej transakcji. Wiem, że jakąś część środków pożyczyl od pana M. na zakup tej transakcji. (...) ja nawet pożyczalem, ale to były niewielkie kwoty, panu J. (...)”.

Sąd pominął dowód z kopii aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 25 lutego 2015 r. (k.40-46, oryginał k. 234-237) powołanego w pozwie na okoliczność wielkości szkody poniesionej przez powódkę w wyniku niedojścia do skutku zawarcia umowy z 22 września 2014 r., z którego ma wynikać, że nieruchomości o powierzchni 19,37 ha powódka sprzedała za kwotę 2.500.000,00 zł. Zdaniem powódki, w związku z tym dokumentem, określenie wartości nieruchomości na kwotę 3.200.000,00 zł w umowie zawartej z A. Ł. (1) należycie odzwierciedla wartość rynkową ½ udziału w działce nr (...) r. Powyższy dowód należało pominąć, albowiem nie stanowił on dowodu na okoliczność wskazaną w pozwie, w szczególności nie mógł zastąpić dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości udziału powódki w przedmiotowej nieruchomości i szkody powódki w związku z niedojściem do skutku umowy z 12 stycznia 2015 r. Powyższy dokument, w szczególności, nie odzwierciedla wartości złóż kruszywa naturalnego, ich położenia, wielkości wydobycia z udziału, który miała nabyć powódka, a przez to nie odzwierciedla rzeczywistej rynkowej wartości nieruchomości, skoro strony miały nabyć całą przedmiotową nieruchomość za łączną kwotę 1.475.000,00 zł. Zatem udział powódki miałby być – zgodnie z twierdzeniami powódki - wart ponad dwukrotnie więcej niż strony miały zapłacić za całą nieruchomość.

Zatem w świetle powyższych okoliczności, umowa przedwstępna z 12 stycznia 2015 r. jawi się jako wątpliwa, nierealna, zawarta jedynie na potrzeby roszczenia odszkodowawczego wobec pozwanych. Także w świetle zeznań świadka A. Ł. (1) powyższa umowa jawi się jako nierealna do wykonania. Świadek A. Ł. (1) zeznał, że nie trudni się działalnością wydobywającą kopaliny ze złóż – jak zeznał – nie orientował się za ile przedmiotowa nieruchomość została zakupiona przez strony, nie wie jakie są koszty wydobywania kopaliny, jakie są rynkowe ceny takich nieruchomości, jakie są faktyczne możliwości wydobywcze z udziału przysługującego powódcie. Świadek nie kontaktował się także z pozwanymi, a nie wykluczał możliwości zakupu udziału pozwanych w prawie własności działki, w związku z czym ewentualne przedsięwzięcie musieliby prowadzić wspólnie. Podkreślić należy, że z zeznań świadka wynika, że bez żadnej znajomości i orientacji co do prowadzenia tego typu działalności, chciał kupić udział w nieruchomości, której powódka nie była jeszcze właścicielem, za którą nie wiedząc, jak są rozłożone złoża, chciał zapłacić ponad trzy miliony złotych. Podkreślić należy, że J. D. – w świetle zasad doświadczenia życiowego - musiał okazać świadkowi A. Ł. (1) akt notarialny z 22 września 2014 r., z którego wynikało, że strony zobowiązały się kupić przedmiotową działkę za ponad połowę niższą cenę, co do której nie były jeszcze poczynione żadne inwestycje, ani nie było uzyskanej koncesji na prowadzenie zwirowni, co w przyszłości niewątpliwie mogłoby zwiększyć wartość tej nieruchomości. Zeznania

świadka A. Ł. (1) budziły wątpliwości w świetle okoliczności, że świadek wpłacił 200.000 zł na poczet zakupu udziału w nieruchomości, której powódka nie była jeszcze właścicielem, a resztę ceny w kwocie 3 milionów złotych miał zapłacić w ciągu 10 dni od zawarcia umowy przenoszącej własność. Świadek nie wskazał skąd wzięłby taką kwotę, a decyzji kredytowej na 3 miliony złotych na pewno świadek nie uzyskałby w takim terminie, aby w ciągu 10 dni sfinalizować transakcję. Świadek nie wskazał żadnych okoliczności, które chociaż uprawdopodobniałyby twierdzenia, że świadek miał zdolność finansową, aby zakupić połowę działkę za kwotę 3 milionów złotych. Świadek nic nie zeznał na temat swoich dochodów, jaką prowadzi działalność, nie wskazał, że prowadzi jakieś interesy z powódką, że ma już doświadczenie w prowadzeniu interesów z J. D., że uważa go za solidnego kontrahenta, że może zobowiązać się do zapłaty ponad 3 miliony złotych za udział w nieruchomości, której powódka nie była jeszcze właścicielem, bazując jedynie na oświadczeniach J. D.. Podkreślić należy, że świadek nawet nie potrudził się, żeby w Gminie sprawdzić informacje na temat tej działki, rodzaju i położenia złoża, pozyskania informacji, czy pozwani zapłacili swoją część ceny sprzedaży, czy umowa z Gminą będzie w ogóle sfinalizowana. W związku z powyższym Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom powódki, zeznaniom świadka J. D., zeznaniom świadka A. Ł. (1) co do realnego istnienia zamiaru stron umowy z 12 stycznia 2015 r. nabycia przez A. Ł. (1) udziału w prawie własności działki nr (...). Powyższe ustalenia Sądu potwierdza okoliczność, która wynika z zeznań świadka A. Ł. (1), który nie podjął na drodze sądowej kroków prawnych (pomimo upływu ponad roku czasu od zawarcia przedwstępnej umowy), aby odzyskać od powódki drugą połowę należnego zadatku, tj. kwoty 200.000 zł.

Oceniając zeznania świadka J. D. wskazać należy, że zeznania świadka były niewiarygodne, w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, na okoliczność tego, że wspólnym zamiarem stron było nabycie działki nr (...), pozyskanie koncesji na wydobywanie kopaliny ze złóż tam zlokalizowanych, a następnie sprzedanie tej działki z zyskiem. Powyższym zeznaniom przeczą spójne, logiczne i mające potwierdzenie w pozostałym materiale, zeznania pozwanych, w szczególności pozwanego M. S. (1). Z zeznań pozwanego M. S. (1) wynika niezbicie, że zgodnie z zamierzeniami miała to być długofalowa inwestycja dla pozwanych, która miała stanowić dla nich dodatkowe źródło dochodu, że w perspektywie dłuższego czasu, działka ta miała przynosić dochody z prowadzonej żwirowni. Z zeznań pozwanego wynika, że między stronami nigdy nie było prowadzonych rozmów o zbyciu tej działki po jej zakupie od Gminy K.. Jednocześnie zeznania pozwanego uwiarygodnia okoliczność, że powódka już prowadziła żwirownię na sąsiednim terenie, w związku z czym nabycie przedmiotowej działki jawiło się jako dobry pomysł w celu poszerzenia tej działalności, jako naturalna kontynuacja biznesu już dobrze prosperującego. Tym bardziej powyższe było logiczne, co jak sam zeznał pozwany, gwarantowane było powodzeniem z uwagi na osobę J. D.. Z zeznań pozwanego wynika, że nabycie powyższej działki miało jedynie sens z uwagi na osobę J. D., który miał doświadczenie w prowadzeniu takiej działalności, miał odpowiedni sprzęt oraz teren do składowania wydobytego kruszywa. Jak wynika z zeznań pozwanych S., nie trudnili się oni nigdy wcześniej taką działalnością, zajmowali się gastronomią i nabycie powyższej działki i prowadzenia żwirowni uważali za dobry pomysł w celu pozyskania dodatkowego źródła stałego i pewnego dochodu. Tezie świadka J. D. o zamiarze stron zakupu i następnie sprzedaży ww. działki z zyskiem, przeczy chociażby okoliczność, że pomimo, iż w styczniu 2015 roku powódka posiadała chętnego na nabycie udziału w prawie własności działki i miała to być bardzo korzystna transakcja, J. D. nie poinformował pozwanych, że znalazł takiego kupca, nie przedstawił A. Ł. (1) pozwanym – może między nimi także doszłoby do podjęcia rozmów w sprawie sprzedaży ich udziału w prawie własności nieruchomości. W ocenie Sądu, wiarygodna jest zatem wersja pozwanego, że strony miały na powyższym terenie wspólnie prowadzić żwirownię. Taka umowa stron była bardzo realna do realizacji i sensowna, skoro powódka mogła w ten sposób poszerzyć zakres swojej działalności o dodatkowy teren, który jak sam zeznał świadek J. D., miał bardzo bogate złoża. Zatem niewątpliwie nabycie powyższej działki i wydobywanie z niej kopaliny stanowiłoby korzystniejsze przedsięwzięcie niż zbycie działki i pozyskanie jednorazowo nawet większej sumy pieniędzy. W dłuższej perspektywie czasu prowadzenie takiej działalności przynosiłoby bowiem zyski ze sprzedaży kruszywa. Ponadto zatajenie przed pozwanymi przez J. D., że w dniu 12 stycznia 2015 r. powódka zawarła umowę z A. Ł. (1), potwierdza, że wspólne ustalenia stron obejmowały zamiar prowadzenia na tym terenie żwirowni. Atrakcyjność powyższego terenu w kontekście prowadzenia działalności wydobywczej, potwierdza chociażby okoliczność, że działka ta ostatecznie została zbyta przez Gminę za kwotę 2.590.000,00 zł tj. ponad milion więcej niż ustaliły strony w umowie

w Gminą w dniu 22 września 2014 r. Zatem nabywca musiał zdawać sobie sprawę, że transakcja ta jest dla niego opłacalna z uwagi na bogactwo złóż na tym terenie i możliwy do uzyskania dochód z wydobycia kopaliny.

Sąd nie dał także wiary zeznaniom świadka J. D., że powódka posiadała środki finansowe na dokonanie w terminie zapłaty wymaganej I raty ceny nabycia działki, że powódka nie miała problemów finansowych, że przekazana łącznie na konto powódki kwota 112.000 zł przez pozwanych miała stanowić zaliczkę na poczet zakupu innej działki przez pozwanych od powódki. W tym miejscu wskazać należy, że świadek nie zaprzeczył treści rozmów załączonych przez pełnomocnika pozwanych, z których wynika, że świadek D. wysłał do pozwanego w lipcu 2014 roku sms-y z prośbą o pożyczkę pieniędzy bo „musi gasić pożar”. Z załączonych wiadomości z telefonu pozwanego m.in. mmsa przesłanego przez świadka ze zdjęciem zawiadomienia komornika o zajęciu wierzytelności powódki, wynika także, że powódka (wbrew jej zeznaniom) miała trudną sytuację finansową, że przeciwko niej prowadzone było postępowanie egzekucyjne. Co więcej wskazać należy, że przelewy dokonane przez pozwanego na kwotę 50.000 zł zostały wykonane w okresie od 13 czerwca do 18 czerwca 2014 r. tj. jeszcze przed przystąpieniem przez strony do rokowań z Gminą K.. Podkreślić należy, że pierwsze pismo o przedłużeniu terminu do zapłaty I raty zostało wysłane - w imieniu powódki i pozwanych - przez J. D. już w dniu 4 grudnia 2014 r. Gdyby powódka miała taką dobrą sytuację finansową, to z pewnością zapłaciłaby w terminie swoją połowę I raty. Tymczasem w sms-ie z dnia 12 grudnia 2014 r. świadek J. D. napisał do pozwanego, że nie zapłacił do Gminy cyt.: „nie wypłaciłem i nie zawiozłem katastrofa.” Następnie świadek J. D. w dniu 17 grudnia 2014 r. wysłał do pozwanego wiadomości mms ze zdjęciami wypisu aktu notarialnego, co miało uwiarygodnić twierdzenia świadka, że ma pieniądze i że zapłaci w Gminie niezbędną kwotę, w związku z czym to tylko formalność, żeby Gmina przedłużyła termin do zapłaty. Skoro - jak zeznał świadek D. - powódka miała taką dobrą sytuację, to rodzi się pytanie z jakiego względu dopiero w dniu 19 grudnia 2014 r. powódka wykonała przelew na rzecz Gminy w wysokości 175.000 zł tytułem swojej połowy I raty.

Zwrócić należy uwagę, że K. D. nie wyłożyła również niezbędnej sumy w imieniu pozwanych, ani nie wpłaciła w imieniu pozwanych choćby kwoty 112.000 zł (kwoty tej również nie zwróciła pozwanym mimo zgłoszonego w tym zakresie żądania), choć w dniu 12 stycznia 2015 r. zawarła umowę z A. Ł. (1), na mocy której uzyskała zadatek w wysokości 200.000 zł i z której sprzedaży spodziewała się uzyskać cenę 3 milionów złotych. Prezentowana przez powódkę w toku niniejszego postępowania teza o niedościsłu do skutku z winy pozwanych „korzystnej transakcji”, nie wytrzymuje konfrontacji z postępowaniem samej powódki. Powódka mając w perspektywie finalizację takiej „korzystnej transakcji”, powinna bowiem podjąć wszelkie działania, aby umowa ta mogła dojść do skutku. Tymczasem J. D., działając w imieniu i na rzecz powódki, będąc po podpisaniu w dniu 12 stycznia 2015 r. umowy z A. Ł. (1), nie mówiąc nic o tym pozwanemu, w dniu 15 stycznia 2015 r. prosił pozwanego o napisanie pisma do Gminy, żeby został przedłużony termin zapłaty ich części I raty. Świadomie wprowadził pozwanego w błąd, że powyższe pismo złoży do Urzędu Gminy, co ma na celu tylko formalne przesunięcie terminu, że powódka ma środki na wpłatę wymaganej kwoty. W ocenie Sądu, powódka nie posiadała dostatecznych środków ani na zapłacenie swojej części, ani na przelanie kwoty 112.000 zł tytułem udziału pozwanych w zapłacie I raty (co miało stanowić zwrot kwoty przekazanej przez pozwanych w czerwcu i lipcu 2014r.). Należy przyjąć z wysokim prawdopodobieństwem, że środki na wpłacanie pieniędzy do Gminy na poczet swojej części I raty K. D. pozyskała dopiero z tytułu podjęcia negocjacji z A. Ł. (1), od którego otrzymała tytułem zadatku 200.000 zł na poczet przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w prawie własności działki nr (...), na której nabycie mogła dopiero liczyć. W tym miejscu wskazać należy, że załączony przez pełnomocnika powódki dokument w postaci potwierdzenia wypłaty kwoty 800.000 zł z konta firmowego powódki (k. 332) nie stanowił dowodu na okoliczność, że w okresie przeprowadzenia transakcji nabycia nieruchomości przez strony od Gminy K. powódka dysponowała środkami finansowymi niezbędnymi do sfinansowania wspólnego przedsięwzięcia inwestycyjnego z pozwanymi. W pierwszej kolejności wskazać należy, że dokument ten potwierdza jedynie, że w dniu 26 lutego 2015 r. z konta firmy powódki J. D. została wypłacona kwota 800.000 zł. Jak wskazano powyżej, termin zapłaty I raty mijał pierwotnie w dniu 5 grudnia 2014 r., następnie został przedłużony m.in. na wniosek powódki do dnia 12 grudnia 2014 r., powódka wykonała przelew dopiero w dniu 19 grudnia 2014 r. Zatem okoliczność, że w lutym 2015 r. na koncie powódki istniała kwota 800.000 zł nie miała żadnego znaczenia dla ustalenia czy powódka miała czy nie miała środków finansowych na zapłatę wymagalnej połowy I raty. Powyższe twierdzenie strony powodowej pozostaje także w sprzeczności z zawiadomieniem komornika sądowego z grudnia 2014 r., z którego wynika, że

powódka miała niezapłacone zobowiązania co najmniej na kwotę 250.000 zł już w czerwcu 2014 r., kiedy została nadana klauzula wykonalności wskazanemu w zawiadomieniu tytułowi egzekucyjnemu. Powyższe zawiadomienie potwierdza zeznania pozwanego, że w lipcu 2014 r. (tj. po nadaniu klauzuli i wszczęciu postępowania) powódka potrzebowała pieniędzy, że świadek D. musiał „gasić pożar”. Tym pożarem najprawdopodobniej była powyższa egzekucja.

Za gołosłowne Sąd uznał zeznania powódki K. D., że nie dokonywała z pozwanymi małżonkami S. ustaleń odnośnie zapłaty części ceny za przedmiotową nieruchomość z rachunku bankowego powódki, po dokonaniu stosownych przelewów przez pozwaną, że kwota 112.000 zł dotyczyła sprzedaży innej nieruchomości stanowiącej własność powódki, której nabycie strony negocjowały. W pierwszej kolejności wskazać należy, że wszelkich uzgodnień z pozwanymi małżonkami S. dokonywał osobiście mąż powódki tj. świadek J. D., który działał w imieniu i na rzecz powódki, za jej wiedzą i zgodą. Powódka sama zeznała, że wszystkim zajmował się jej mąż, że miał on pełnomocnictwo do reprezentowania powódki przed notariuszem, przed Gminą K. w sprawie nabycia przedmiotowej działki. Powyższe potwierdza treść aktów notarialnych przedłożonych w niniejszej sprawie oraz dokumentacja zgromadzona w aktach ubocznych, z których wynika, że J. D. był jej reprezentantem. Odnosząc się do wpłat dokonanych przez pozwaną na konto powódki, wskazać należy, że w tytule tych przelewów jest wskazane „na zakup gruntu kwilcz”, przelewy te zostały wykonane w okresie od 13 czerwca 2014 r. do 17 lipca 2014 r., czyli w okresie po zawarciu przez strony umowy o realizację wspólnego przedsięwzięcia związanego z nabyciem działki nr (...). Projekt umowy przedwstępnej, na który powołuje się powódka, został przygotowany przez notariusza dopiero w dniu 18 grudnia 2014 r., czyli już w okresie wymagalności zapłaty I raty ceny nabycia działki nr (...). Powódka, w toku procesu, nie przedstawiła żadnych wiarygodnych dowodów potwierdzających jej tezę, że strony rozmawiały na temat nabycia przez pozwaną od powódki działki o obszarze około 4 ha, w szczególności brak jest jakichkolwiek dokumentów dotyczących podziału działki powódki. Nie stanowią takiego dowodu zeznania świadka J. D., który z oczywistych względów, przedstawia relację w sposób korzystny wyłącznie dla powódki. Poza tym – jak zeznał pozwany M. S. (1) – przedsięwzięcie związane z zakupem działki nr (...), było dla pozwaną realne tylko w związku z tym, że miało być realizowane wspólnie z powódką i de facto jej mężem, którzy mieli doświadczenie w prowadzeniu kopalni. W świetle tych zeznań oraz zasad doświadczenia życiowego nie jest możliwym, aby pozwani, nie dysponując wiedzą fachową i jakimkolwiek doświadczeniem praktycznym, zdecydowali się nie tylko kupić udział w działce od Gminy, ale również kupić i samodzielnie prowadzić taką działalność na innej działce – zakupionej od powódki.

Bezspornym jest, że nie doszło do kupna działki przez pozwaną od powódki (w szczególności w dniu 18 grudnia 2014 r.) i nie było perspektywy, aby miało do takiej transakcji dojść w terminie późniejszym. Z tego względu nie było żadnych podstaw, aby powódka nie zwróciła pozwanym kwoty 112.000 zł.

Przede wszystkim wskazać należy, że inne - niż twierdzi powódka - były ustalenia między stronami tj. takie na jakie wskazywał pozwany, że powyższa kwota miała być wpłacona przez powódkę do Gminy na poczet I raty, że dopiero w styczniu 2015 roku powódka wycofała się z tych uzgodnień. Jak wynika z zeznań pozwanego M. S. (1), projekt z grudnia 2014 roku miał stanowić zabezpieczenie dla pozwanego pożyczki udzielonej powódkę, albowiem J. D. zwlekał z wpłatą na rzecz Gminy K. środków przekazanych przez pozwanego (tj. kwoty 112.000 zł). Wiarygodne były zeznania pozwanego, skoro nie jest on prawnikiem, że mógł nie wiedzieć jak powinna być sporządzona taka umowa zabezpieczenia. Pozwany wyraźnie wskazywał, że nie miał zamiaru kupić od powódki działki, że projekt tego aktu notarialnego miał zabezpieczać zwrot sumy 112.000 zł, którą pozwany przekazał na konto powódki, z tym uzgodnieniem, że kwota ta miała zostać przekazana przez powódkę na konto Gminy K. na poczet udziału pozwaną w zapłacie ceny za działkę nr (...). Powyższe zeznania pozwanego znalazły potwierdzenie w treści rozmów sms-owych pomiędzy pozwanym i J. D., który w grudniu 2014 r. obiecywał pozwanemu, że przekaże pieniądze do Gminy.

Na wiarę, w ocenie Sądu, zasługiwały zeznania pozwanego, w których wskazywał, że składając oświadczenie z dnia 15 stycznia 2015 r., w którym wyraził zgodę na zbycie udziału powódki, działał w przeświadczeniu, że jest to zgoda na „zastawienie” udziału powódki w przedmiotowej działce, celem pozyskania przez powódkę środków na wpłacenie do Gminy kwoty 112.000 zł. Podkreślić należy, że pozwany w sposób rzeczowy opisał przebieg spotkania z J. D. w jego restauracji w dniu 15 stycznia 2015 r., podczas którego mąż powódki zapewniał pozwanego, że potrzebuje czasu

na wpłacenie kwoty 112.000 zł, że ta zgoda jest potrzebna na „zastawienie” udziału powódki, że jeszcze w tym dniu wpłaci kwotę 110.000 zł w Gminie. Pozwany nie będąc z wykształcenia prawnikiem (jest z zawodu tancerzem) mógł nie wnikać i nie zdawać sobie sprawy z niuansów prawnych związanych z owym „zastawieniem” udziału. Zresztą, jak zeznał, spotkanie w dniu 15 stycznia 2015r. odbyło się w pośpiechu, dokumenty zostały sporządzone pod presją czasu, nadal pozwany działał w zaufaniu do J. D.. Okoliczność, że zgoda na „zbycie” udziału miała związek z pozyskaniem środków na wpłatę przez powódkę do Urzędu Gminy kwoty 112.000 zł potwierdza zaś fakt, że pozwany jednocześnie sporządził wniosek do Gminy o przedłużenie terminu do wpłaty przypadającej na pozwanym części I raty. O tym, że M. S. (1) działał wówczas w dobrej wierze świadczy dalszy przebieg zdarzeń. A mianowicie, o tym, że pismo z 15 stycznia 2015 r. nigdy nie zostało złożone przez męża powódki w Gminie pozwany dowiedział się dopiero z telefonu z Urzędu Gminy z dnia 16 stycznia 2015 r., w którym poinformowano go o braku wpłaty kwoty 175.000 zł – a zatem braku przesunięcia terminu do dnia 25 stycznia 2015 r. Z dowodów zebranych w sprawie wynika, że pozwany dokonał płatności kwoty 63.000 zł zaraz po dniu 15 stycznia 2015 r. pisząc do J. D. w dniu 17 stycznia 2015 r., że przelał kwotę 63.000 zł i prosząc męża powódki, aby ten wpłacił kwotę 112.000 zł do Gminy. Z kolejnej korespondencji sms-owej pozwanego do J. D. wynika niezbicie, że mąż powódki unikał kontaktu z pozwanym, że dopiero w dniu 2 lutego 2015 r. skontaktował się z pozwanym informując go, że musi przelać pieniądze do Gminy, a zatem, że nie wpłacił kwoty 112.000 zł, które zobowiązał się wpłacić w imieniu pozwanym.

Zeznania pozwanej A. S., choć mniej obszerne, korespondowały z zeznaniami pozwanego. Pozwana, w szczególności potwierdziła, że wspólnym celem stron było nabycie działki i następnie prowadzenie żwirowni, że to miała być inwestycja długoterminowa, która miała stanowić dodatkowe źródło dochodu dla pozwanym. W zakresie zeznań pozwanej Sąd nie dopatrzył się żadnych nieścisłości, które dyskredytowałyby wiarygodność zeznań pozwanej i pozwanego.

Sąd zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wskazać należy, że pierwsze roszczenie – objęte przedmiotem niniejszego postępowania – dotyczyło żądania powódki K. D. o zasądzenie solidarnie od pozwanym M. S. (1) i A. S. kwoty 3.037.500,00 zł tytułem odszkodowania za szkodę jaką poniosła na skutek tego, że nie mogła sfinalizować sprzedaży udziału w 1/2 części w prawie własności działki nr (...) o powierzchni 46,7353 ha położonej w miejscowości M. w gminie K., do czego zobowiązała się w przedwstępnej umowie sprzedaży z 12 stycznia 2015 r. zawartej z A. Ł. (1), na skutek odstąpienia przez Wójta Gminy K. od umowy sprzedaży ww. nieruchomości z dnia 22 września 2014r. - z przyczyn leżących po stronie pozwanym.

Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia odszkodowawczego powódki względem pozwanym małżonków S. wskazać należy, że skutki prawne niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania reguluje art. 471 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym dłużnik zobowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego zobowiązania, chyba, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Na wierzycielu, którym w niniejszej sprawie jest powódka, ciąży obowiązek wykazania niewykonania zobowiązania przez dłużnika, wystąpienia szkody oraz związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem zobowiązania przez dłużnika a szkodą. Dłużnik może się uwolnić od odpowiedzialności, o ile wykáže, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Komentowany przepis uzależnia zatem uwolnienie dłużnika od odpowiedzialności (egzonerację) od obalenia domniemania, że uchybienie zobowiązaniu jest następstwem obciążających go okoliczności. Dłużnik, którego obciąża domniemanie winy, może doprowadzić do swej ekskulpacji bądź to przez udowodnienie rzeczywistej przyczyny niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, a nadto, że nie uzasadnia ona jego odpowiedzialności, bądź też przez wykazanie, iż przy wykonywaniu zobowiązania dołożył należytej staranności, a więc, że nie doprowadził do szkody w sposób zawiniony (por. Gerard Bieniek, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania. Tom I, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2002 r., str. 528). Dłużnik zostaje zwolniony od obowiązku wyrównania szkody dopiero wówczas, gdy zdoła wykazać, że niewykonanie zobowiązania nie jest następstwem okoliczności, za które w ramach konkretnego zobowiązania odpowiada (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z 23 marca 2001 r., II Ca

2009/02, k. 195-208 akt II C 57/01). Zważyć przede wszystkim jednak należy, że naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania można dochodzić jednak tylko wówczas, gdy strony łączyły umowny stosunek zobowiązaniowy, czyli wtedy, gdy istniała ważna umowa. Artykuł 471 k.c. nie znajduje natomiast zastosowania w wypadku zawarcia umowy nieważnej, a naprawienia szkody powstałej w takich okolicznościach lub innego roszczenia można wówczas poszukiwać w oparciu o podstawy pozostające w ramach innych reżimów odpowiedzialności (por.: wyrok Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 r., III CKN 506/00, publ. LEX nr 53103).

Strony wiązała umowa, na mocy której strony zobowiązały się wspólnie nabyć nieruchomości od Gminy K. stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 46,7353 ha położoną w miejscowości M., a następnie na tej działce wspólnie prowadzić zwirownię. W wyniku rokowań przeprowadzonych z Wójtem Gminy K. strony wspólnie – jako kupujący – zawarły w dniu 22 września 2014 r. warunkową umowę sprzedaży działki nr (...) położonej w M. za cenę 1.475.000 zł, której płatność została rozłożona na raty. Między stronami nie było sporu, że strony tj. powódka i pozwani małżonkowie S. wpłacili na poczet ww. umowy zaliczkę w kwocie 150.000 zł, tj. powódka kwotę 75.000 zł i pozwani A. i M. S. (1) kwotę 75.000 zł. Główny przedmiot sporu skupiał się wokół płatności pierwszej raty ceny tj. kwoty 350.000 zł, na poczet której powódka i pozwani mieli wpłacić do Gminy K. kwoty po 175.000 zł, której brak zapłaty w terminie skutkowało odstąpieniem przez Wójta Gminy K. od umowy z 22 września 2014 r. Powódka w toku niniejszego postępowania podnosiła, że to z winy pozwanych, którzy nie dokonali w terminie zapłaty ich połowy I raty, nie doszło do sfinalizowania umowy nabycia działki nr (...), a przez to doszło do szkody powódki, która nie mogła wywiązać się z umowy sprzedaży swojego udziału ww. działce, do czego zobowiązała się na mocy umowy przedwstępnej z dnia 12 stycznia 2015 r.

Jak ustalono powyżej, termin zapłaty pierwszej raty ceny nabycia ww. nieruchomości w kwocie 350.000 zł został ustalony pierwotnie na dzień 5 grudnia 2014 r. Przed upływem tego terminu w piśmie z dnia 4 grudnia 2014 r. w imieniu powódki i pozwanych – mąż powódki J. D. złożył w Gminie wniosek o przedłużenie terminu do zapłaty tej raty do dnia 12 grudnia 2014 r., na co Gmina wyraziła zgodę. Powódka swoją część I raty tj. kwotę 175.000 zł zapłaciła z uchybieniem powyższego terminu, albowiem dopiero w dniu 22 grudnia 2014 r. kwota ta wpłynęła na konto Gminy K.. Zatem powódka również nie dochowała wyznaczonego terminu. Niemniej powyższe nie skutkowało odstąpieniem przez Wójta Gminy K. od umowy z 22 września 2014 r. Podkreślić należy, że oświadczenie Wójta Gminy K. zawarte w piśmie z dnia 16 stycznia 2015 r. o odstąpieniu od powyższej umowy, było wynikiem braku zapłaty części I raty, która obciążała pozwanych.

W ocenie Sądu, całokształt okoliczności ujawnionych w niniejszej sprawie nie pozwala jednak postawić zarzutu pozwanym co do ponoszenia odpowiedzialności za brak płatności połowy I raty ceny nabycia działki nr (...). Istotne bowiem w sprawie jest w jaki sposób obie strony - szeroko ujmując - umowy inwestycyjnej, realizowały względem siebie, obowiązki wynikające z tejże umowy. Zarówno powódka, jak i pozwani winni bowiem dążyć do realizacji wspólnego celu, dochowując należytej staranności, z zachowaniem zasady uczciwości i lojalności. Jak wskazuje się w judykaturze zasada uczciwości i lojalności w obrocie, jest zasadą współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. (por. wyrok SA w Katowicach z 27.11.2015r., V ACa 344/15).

Z ustaleń Sądu wynika, że strony uzgodniły, że przekazana przez pozwanych w okresie od 13 czerwca do 17 lipca 2014 r. na konto powódki łącznie kwota 112.000 zł, zostanie wpłacona przez powódkę na konto Gminy K. tytułem obciążających pozwanych należności, a związanych z planowanym wspólnym przedsięwzięciem – umową z Gminą K..

W ocenie Sądu, to powódka ponosi odpowiedzialność za brak wpłaty przypadającej na pozwanych połowy I raty ceny, w terminie, na rzecz Gminy. J. D., występujący i działający w tym przedsięwzięciu (przy umowie z Gminą i pozwanymi) w imieniu i na rzecz powódki, mimo zobowiązania się wobec pozwanych, że w ten sposób oddane zostaną, przekazane na konto powódki, środki pieniężne w kwocie 112.000 zł, nie wpłacił tej kwoty na konto Urzędu Gminy K. ani w pierwotnym, ani kolejnych terminach uzgodnionych z Gminą i pozwanymi. Co więcej, mąż powódki J. D. zwoził pozwanych, przekazując informacje, że powódka ma problemy z płatnościami i że wpłaci do Gminy kwotę 112.000 zł, ale potrzebuje na to więcej czasu. Pozwany, działając w zaufaniu do męża powódki, sporządził w dniu 15 stycznia 2015 r. pismo do Gminy wnosząc o przedłużenie zapłaty kwoty 65.000 zł - tj. reszty połowy I raty, do dnia 25 stycznia

2015 r. Wynikało to z faktu, że J. D. oświadczył pozwanemu, że kwotę 110.000 zł wpłaci natychmiast do Gminy i złoży powyższe pismo w Gminie celem przedłużenia terminu do zapłaty przypadającej na pozwanych połowy I raty ceny. W związku z zapewnieniami męża powódki, że pismo pozwanego M. S. (1) z dnia 15 stycznia 2015 r. zostanie złożone w Gminie celem przedłużenia terminu do dnia 25 stycznia 2015 r., pozwani działali w usprawiedliwionym przekonaniu, że termin zapłaty I raty został przesunięty do dnia 25 stycznia 2015 r. Dopiero z telefonu z Urzędu Gminy K. z dnia 16 stycznia 2015 r. pozwany dowiedział się, że mąż powódki nie przekazał kwoty 110.000 zł do Gminy. Podkreślić należy, że pozwany M. S. (1) niezwłocznie wpłacił do Gminy kwotę 63.000 zł (175.000 zł – 112.000 zł), o czym mąż powódki został poinformowany w sms-ie z dnia 17 stycznia 2015 r. W tej wiadomości tekstowej z dnia 17 stycznia 2015 r. pozwany jednocześnie wezwał męża powódki, żeby wpłacił kwotę 112.000 zł do Gminy na poczet reszty połowy raty pozwanych. Tymczasem mąż powódki ani nie złożył pisma pozwanego z dnia 15 stycznia 2015 r. w Gminie K. ani nie wpłacił kwoty 112.000 zł na konto Gminy, co skutkowało złożeniem przez Wójta Gminy K. oświadczeniem o odstąpieniu od umowy z 22 września 2014 r. Co więcej, w ocenie Sądu, postępowanie J. D., a tym samym i powódki, nosiło znamiona świadomego działania, mającego na celu wprowadzenie pozwanych w błąd co do zamiaru wpłacenia powyższej kwoty 112.000 zł na poczet połowy raty pozwanych, albowiem mąż powódki nie poinformował pozwanych, że powódka w dniu 12 stycznia 2015 r. zawarła przedwstępną umowę zbycia jej udziału w prawie własności działki nr (...). J. D., mając świadomość zawarcia przez powódkę powyższej umowy – wbrew wspólnym ustaleniom z pozwanymi, w imieniu której przed notariuszem osobiście występował, w dniu 15 stycznia 2015 r. zapewnił pozwanego, że przekaze kwotę 110.000 zł na konto Gminy, ale potrzebuje czasu, że „zastawi” udział powódki w działce nr (...) i w ten sposób pozyska środki na wpłacenie ww. kwoty do Gminy.

Pozwany S. działając w dobrej wierze i zaufaniu do męża powódki, że ten złożył w Urzędzie Gminy pismo z 15 stycznia 2015 r. o przedłużenie terminu zapłaty połowy I raty ceny przypadającej na pozwanych do dnia 25 stycznia 2015 r., wyraził zgodę na zbycie udziału powódki w piśmie z dnia 15 stycznia 2015 r. O świadomym działaniu powódki i jej męża świadczy okoliczność, że J. D. w dniu 16 stycznia 2015 r. w porannym smsie - gdy pozwany napisał, że dzwonił z Gminy, że nie ma wpłaty 175.000 zł - napisał do pozwanego, że „wszystko jest ok.”. Następnie nie odbierał on telefonów od pozwanego, nie odpisywał na jego sms-y i dopiero w dniu 2 lutego 2015 r. napisał, że pozwany musi przelać pieniądze do Gminy. Na odpowiedź M. S. (1), aby pełnomocnik powódki przekazał żonie pozwanego pieniądze, brak było reakcji ze strony J. D.. Następnie pozwany nie mógł się już z nim skontaktować. Podkreślić należy, że brak zamiaru wpłaty przez powódkę na rzecz Gminy kwoty 112.000 zł potwierdza pośrednio także okoliczność, że już w dniu 5 marca 2015 r., a zatem bardzo szybko, powódka wezwała pozwanych do zapłaty spornego odszkodowania. Powyższe pismo potwierdza intencjonalne działanie powódki i jej męża także w świetle okoliczności, że mąż powódki nigdy nie poinformował pozwanych, że powódka zawarła umowę w dniu 12 stycznia 2015 r., pomimo, że w dniu 15 stycznia 2015 r. prosił pozwanego o napisanie pisma do Gminy o przedłużenie terminu do zapłaty połowy I raty ceny. Brak także jakiegokolwiek korespondencji sms-owej – a tak strony się również porozumiewały – wskazującej, że powódka ma kupca na swój udział, że nie ma zamiaru wspólnie prowadzić interesu z pozwanymi, bo może uzyskać dobrą cenę za zbycie swojego udziału w działce nr (...) i że w związku z tym wycofuje się ze wcześniejszych uzgodnień z pozwanymi co do prowadzenia wspólnego przedsięwzięcia. Gdyby zamiary powódki co do sprzedania udziału w prawie własności działki nr (...) - z uwagi na zmianę celu jej nabycia od Gminy - były prawdziwe, to z pewnością powódka wpłaciłaby w terminie ww. kwotę, którą otrzymała od pozwanych, w związku z czym nie byłoby przeszkód aby sfinalizować przez strony umowę z Gminą z 22 września 2014 r. Wówczas powódka – nabywając udział w prawie własności działki nr (...) od Gminy – mogłaby wywiązać się z umowy z A. Ł. (1), a tym samym mogłaby osiągnąć na podstawie tej umowy spodziewane korzyści (zysk, stanowiący różnicę pomiędzy ceną zbycia udziału na rzecz A. Ł. (1) a wszelkimi kosztami, które poniosła w związku z nabyciem udziału w nieruchomości od Gminy i pozyskaniem koncesji dla nabywcy), albowiem pozwani wpłacili do Gminy brakującą kwotę 63.000 zł. Wprawdzie, pozwany M. S. (1) wpłacił kwotę 63.000 zł między 15 a 17 stycznia 2015r., niemniej działał on wówczas w przekonaniu, że J. D. złożył wniosek z 15 stycznia 2015r. o przedłużenie tego terminu do zapłaty połowy I raty ceny. Uzyskanie pozytywnej decyzji było zaś realne, zważywszy, że Gmina już wcześniej się do tego dwukrotnie przychyliła, a nadto - jak zeznał pozwany – o skuteczności takiego wniosku zapewniał go J. D., powołując się na znajomości w Gminie.

W świetle zaś bezspornego faktu, że pozwani w okresie od 13 czerwca do 17 lipca 2014r. przelali na konto powódki łącznie kwotę 112.000 zł oraz ustnej umowy pozwanego z J. D., reprezentującym powódkę, że kwota ta zostanie wpłacona przez powódkę na konto Gminy K. tytułem obciążających pozwanych należności związanych z planowanym wspólnym przedsięwzięciem – nabyciem gruntu od Gminy K., pozwani mogli zasadnie oczekiwać i wymagać od powódki, aby z tego zobowiązania się wywiązała (co nie nastąpiło) albo – czego się alternatywnie domagali – zwróciła po prostu tę kwotę na rzecz pozwanych. Ani taka wpłata kwoty 112.000 zł przez powódkę na rzecz Gminy K. nie nastąpiła, jak i nie nastąpił jej zwrot na rzecz pozwanych. Pozwani w sposób uzasadniony powstrzymywali się od wpłaty pełnej kwoty 175.000 zł na rzecz Gminy, co z jednej strony – jak już wyżej wskazano – było wynikiem tego w jaki sposób strony się umówiły co do sposobu zwrotu kwoty 112.000 zł przez powódkę, a z drugiej - było z pewnością formą wywarcia presji na K. D., aby takiej wpłaty albo zwrotu dokonała.

W swoich zeznaniach świadek J. D. enigmatycznie wskazał, że kwota 112.000 zł nie została zwrócona, gdyż uważał, że w związku z zachowaniem pozwanych poniósł szkodzie. Jest to stanowisko nieuzasadnione, bo – gdyby za powódką hipotetycznie przyjąć, że ww. kwota 112.000 zł była przekazana przez pozwanych na poczet transakcji nabycia od niej innej nieruchomości, położonej w M., to wobec niedojścia tej umowy do skutku, tym bardziej powódka była obowiązana do zwrotu tych pieniędzy na rzecz pozwanych.

W rozpoznawanej sprawie z całą stanowczością należy podkreślić, że nie miało w sprawie, ostatecznie istotnego znaczenia czy pozwani mieli zamiar kupić od powódki działkę o pow. ok. 4 ha czy też nie. Bezspornym bowiem jest, że do takiej transakcji nie doszło. A skoro nie doszło do zawarcia umowy (w szczególności w dniu 18 grudnia 2014 r.) i nie było perspektywy, aby miało do takiej transakcji dojść w terminie późniejszym, to nie było żadnych podstaw, aby powódka nie zwróciła pozwany powyższej kwoty. Zatem rozpatrując kompleksowo sposób realizacji przez strony wzajemnych zobowiązań, stwierdzić należy, że to przede wszystkim działanie powódki cechowało się brakiem należytego wykonania zobowiązania (brak wpłaty kwoty 112.000 zł na rzecz Gminy w imieniu pozwanych, jak i brak zwrotu tej kwoty bezpośrednio na rzecz pozwanych), jak i brakiem uczciwości i nielojalności (zatajenie przed pozwanymi faktu zawarcia umowy z dnia 12 stycznia 2015r. z A. Ł. (1), niezłożenie w Urzędzie Gminy K. napisanego przez pozwanego wniosku - i to na prośbę J. D. – z dnia 15 stycznia 2015r. o przedłużenie terminu do wpłacenia połowy I raty ceny za działkę (...)). Podkreślić należy, że nawet gdyby to nowy nabywca miał prowadzić z pozwanymi wydobyć na działce nr (...), to z całą pewnością wymagałoby to współpracy z drugim współwłaścicielem, a współpraca ta winna opierać się o zaufanie. Nie mogło być mowy o zaufaniu, skoro pozwani nawet nie poznali kontrahenta powódki. Przede wszystkim jednak prowadzenie działalności wydobywczej wymagało wiedzy i doświadczenia praktycznego, którego nie posiadali ani pozwani ani A. Ł. (1). Z uwagi na fakt, że złoża na tej działce są nierówno rozłożone, zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez fizyczny podział, nie dałoby satysfakcjonującego - dla żadnego z nowych współwłaścicieli - rezultatu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, że odpowiedzialność za brak płatności połowy I raty ceny nabycia działki nr (...) w terminie do 15 stycznia 2015r., co skutkowało odstąpieniem przez Wójta Gminy K. od umowy z 22 września 2014 r. – w relacjach z pozwanymi - ponosi w całości powódka (poprzez - wbrew umowie stron - niewpłacenie kwoty 112.000 zł do Gminy K., a co najmniej poprzez niezwrócenie pozwany kwoty 112.000 zł, jak i poprzez niezłożenie wniosku pozwanego z dnia 15 stycznia 2015r. do Urzędu Gminy), w imieniu i na rzecz której działał jej mąż J. D.. W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z art. 95 § 2 k.c. czynność prawna dokonana przez przedstawiciela w granicach umocowania pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego. W toku niniejszego postępowania powódka potwierdziła, że wszelkie czynności dokonywane w ramach umowy z pozwanymi i Gminą K. w związku z zamiarem wspólnego nabycia działki nr (...), wykonywał w jej imieniu jej mąż J. D., posiadający stosowne pełnomocnictwa. Zatem to powódka ponosi odpowiedzialność za niewykonanie umowy zawartej z pozwanymi mającej na celu realizację wspólnego przedsięwzięcia nabycia działki nr (...).

Nawet gdyby hipotetycznie uznać za prawdziwe twierdzenia powódki, że strony nie miały zamiaru prowadzić wspólnie żwirowni, a celem umowy miało być wspólne nabycie działki, pozyskanie koncesji i jej sprzedaż z zyskiem, to i tak powódka ponosi odpowiedzialność za niewywiązanie się z umowy zawartej z pozwanymi. Podkreślić należy, że dalsze

zbycie żwirowni warunkowane było uprzednim nabyciem działki nr (...) od Gminy. Powódka swoim zachowaniem doprowadziła do tego, że ten zasadniczy element umowy stron nie został wykonany. Zatem dla przyjęcia ewentualnej odpowiedzialności pozwanych prawnie obojętne było, czy strony podjęłyby się wspólnie prowadzenia żwirowni czy zdecydowałyby ostatecznie o sprzedaniu działki. Na etapie zawierania umowy z Gminą K., istotne były ustalenia między stronami, że wspólnie sfinansują zakup tej działki, przy czym kwotę 112.000 zł powódka przekaże na rzecz Gminy tytułem połowy I raty, ponad kwotę 63.000 zł, którą pozwani uiszczą osobiście. Brak finalizacji umowy z Gminą K. w świetle powyższych okoliczności obciąża w całości powódkę.

Nadto w ocenie Sądu powódka nie wykazała zasadności ani wysokości szkody, jaką poniosła z tytułu utraconych korzyści jakie mogła uzyskać licząc na zawarcie umowy sprzedaży udziału w prawie własności działki nr (...), w związku z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 12 stycznia 2015 r.

W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Z kolei w myśl § 2 tego przepisu w powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzone. Roszczenie poszkodowanego obejmuje więc poniesione przez niego straty oraz korzyści, które mógłby odnieść gdyby szkody nie wyrządzone. Są to dwie postaci szkody, które w ramach obowiązującej zasady kompleksowego naprawienia szkody i różnicowego charakteru odszkodowania obowiązują w kodeksie cywilnym. Podstawową bowiem funkcją odszkodowania jest kompensacja, co oznacza, że odszkodowanie powinno przywrócić w majątku poszkodowanego stan rzeczy naruszonych zdarzeniem wywołującym szkodę, obejmując to, co uszło z majątku poszkodowanego na skutek tego zdarzenia (tzn. strata) lub do niego nie weszło (utracona korzyść). W związku z powyższym w doktrynie i judykaturze dominuje zapatrywanie, zgodnie z którym pojęciem szkody nie można obejmować takiego uszczerbku, który jest skutkiem celowych i świadomych czynności poszkodowanego. Zastrzeżenie dotyczące uszczerbków doznanych wbrew woli poszkodowanego odróżnia szkodę od uszczerbków, jakie nastąpiły na mocy decyzji samego zainteresowanego, skutkiem jego celowych i świadomych czynności – jak np. wydatki i nakłady poniesione na daną rzecz (por. Aleksandra Duży, *Dyferencyjna metoda ustalania wysokości szkody*, PiP.1993.10.55; Agnieszka Rzetecka-Gil, *Komentarz do art.361 Kodeksu cywilnego*, publ. Lex; W. Czachórski, *Prawo zobowiązań w zarysie*, Warszawa 1968, s. 118; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania*, 2008, nb 233; A. Szpunar, *Ustalenie odszkodowania według przepisów kodeksu cywilnego*, NP 1965, nr 4, s. 334 i n., a także wyrok SN z dnia 25 stycznia 2007 r., V CSK 423/06, LEX nr 277311; wyrok SA w Katowicach z dnia 13 listopada 2008 r., V ACa 247/09, Biul.SAKa 2009/3/30-31).

W ocenie Sądu w świetle powyższego wskazać należy, że pomimo okoliczności, że do odstąpienia od umowy z 22 września 2014 r. przez Wójta Gminy K. formalnie doszło z powodu niezapłacenia przez pozwanych połowy I raty ceny nabycia, to materialnie za powyższe odpowiada powódka, która poprzez brak wpłaty kwoty 112.000 zł (ew. brak zwrotu tej kwoty na rzecz pozwanych) i niezłożenie wniosku pozwanego z 15 stycznia 2015r. o przedłużenie terminu uiszczenia połowy I raty ceny, spowodowała odstąpienie od umowy przez Wójta Gminy K. i tym samym poniesienia szkody tj. braku możliwości dalszej sprzedaży udziału w prawie własności działki nr (...) A. Ł. (1) na mocy umowy przedwstępnej z 12 stycznia 2015 r. Jednocześnie podkreślić należy, że zamiar powódki zbycia udziału w działce (...), był niezgodny z umową stron, zgodnie z którą powódka razem z pozwanymi miała prowadzić na niej żwirownię. Wspólny cel obejmował nie tylko wspólne nabycie działki, ale przede wszystkim realizację przedsięwzięcia polegającego na prowadzeniu na działce nr (...) działalności polegającej na wydobywaniu kopaliny ze złóż i ich sprzedaż. Z pewnością z tego też względu powódka zataiła przed pozwanymi, że zawarła umowę z A. Ł. (1).

Powódka powołując się na pismo z dnia 5 marca 2015 r., w zakresie wysokości szkody, wskazywała, że dochodzone pozwem odszkodowanie w kwocie 3.037.500,00 zł stanowi: kwota 3.200.000,00 zł, tj. wartość prawa udziału powódki w działce nr (...), do zapłaty której zobowiązał się A. Ł. (1) na mocy umowy z dnia 12 stycznia 2015 r., kwota 500.000,00 zł stanowiąca wartość koncesji na wydobywanie kruszywa naturalnego, którą K. D. otrzymałaby wraz z należnością z tytułu sprzedaży prawa własności udziału w działce nr (...) na mocy umowy z 12 stycznia 2015 r., z uwagi na fakt, że posiadała już zdolność koncesyjną, kwota 75.000,00 zł stanowiąca 1/2 wadium wpłaconego przez

powódkę w momencie zawierania umowy, która nie podlegała zwrotowi w momencie skorzystania przez Gminę K. z prawa odstąpienia od umowy, pomniejszone o kwotę 737.500,00 zł stanowiącą cenę udziału w przedmiotowej nieruchomości, którą należało uiścić w oparciu o umowę z 22 września 2014 r.

W tym miejscu wskazać należy, że utracone korzyści (*lucrum cessans*) obejmują tę część majątku poszkodowanego, o którą się jego aktywa nie powiększyły lub pasywa nie zmniejszyły, a skutek ten nastąpiłby, gdyby nie owe zdarzenie sprawcze, za które odpowiedzialność została przypisana oznaczonemu podmiotowi (np. utrata zarobków, utrata spodziewanego zysku z zamierzonych transakcji handlowych, utrata korzyści z władania rzeczą). Chodzi o uwzględnienie wszelkich następstw określonego zdarzenia dla majątku poszkodowanego, a więc nie tylko bezpośrednich skutków dla poszczególnych dóbr (np. uszkodzeń samochodu, mieszkania), ale i dalszych konsekwencji dla wszelkich dóbr składających się na majątek poszkodowanego (np. możliwości wykonywania zawodu, zamieszkania). O ile ustalenie stanu rzeczywistego jest względnie łatwe, to określenie stanu hipotetycznego sprawia z reguły trudności. W szczególności należy ustalić realną możliwość wystąpienia określonych konsekwencji w danej, konkretnej (a nie typowej) sytuacji, biorąc pod uwagę najbardziej prawdopodobny przebieg zdarzeń. Przy braku dowodów przeciwnych, należy uwzględnić aktywność poszkodowanego, zważywszy na oparte na doświadczeniu życiowym założenie dbałości każdego o własne interesy (por. A. Koch, *Związek przyczynowy...*, s. 165; M. Kaliński, *Szkoda na mieniu...*, s. 202). Ustalenie uszczerbku w postaci *lucrum cessans* wymaga wykazania w konkretnym przypadku wysokiego stopnia prawdopodobieństwa utraty korzyści, chociaż nie jest konieczny dowód pewności wystąpienia. Ustalenie *lucrum cessans* dokonuje się z uwzględnieniem okoliczności, które nastąpiły po zdarzeniu, które wywołało szkodę. Pozwala to na pominięcie dochodów, wydawałoby się bardzo prawdopodobnych, których osiągnięcie okazało się jednak niemożliwe w następstwie zmienionych warunków (np. na określonym rynku). Jeżeli natomiast prawdopodobieństwo uzyskania dochodu nie było bardzo wysokie, w judykaturze i piśmiennictwie określa się ten stan mianem szkody ewentualnej. Nie jest ona objęta obowiązkiem odszkodowawczym na podstawie art. 361 § 2 k.c., gdyż ten przepis indemnizuje niezyskany dochód, a nie utratę szansy. Kompensata szansy uzyskania dochodu jest możliwa wyłącznie na podstawie przepisów szczególnych (por. art. 444 § 2 i art. 446 § 3 k.c. oraz komentarz do tych przepisów; por. także wyrok SN z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 598/10, LEX nr 863906 oraz E. Bagińska, *Odpowiedzialność deliktowa w razie niepewności związku przyczynowego. Studium prawno-porównawcze*, Toruń 2013; M. Kaliński, *Szkoda na mieniu...*, s. 263 i n.). W judykaturze i piśmiennictwie rozróżnia się odpowiedzialność za szkodę w granicach dodatniego oraz ujemnego interesu umownego. Szkoda w granicach pozytywnego interesu umownego obejmuje uszczerbek powstały wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (o szkodzie w granicach pozytywnego interesu umownego – por. komentarz do art. 471 k.c.). Natomiast negatywnym interesem umownym określa się szkodę powstałą przez niedojście do skutku zamierzonej umowy (por. art. 39, 72 § 2, art. 103 § 3, art. 387 § 2, art. 390 § 1 zdanie pierwsze, art. 391, 566 § 1 zdanie drugie, art. 574, 736 k.c. i komentarz do tych przepisów). Dla ustalenia szkody w obu przypadkach stosuje się metodę dyferencyjną. Jednak dla określenia uszczerbku w granicach ujemnego interesu umownego, przy ustalaniu stanu hipotetycznego bierzemy pod uwagę wyłącznie stan dóbr poszkodowanego, gdyby nie wdał się w zawieranie umowy, która nie doszła do skutku. Natomiast nie uwzględnia się skutków, jakie zaistniałyby, gdyby doszło do zawarcia zamierzonej umowy i jej wykonania. Szkoda w granicach ujemnego interesu umownego obejmuje więc głównie wydatki poniesione dla jej zawarcia (koszty łączności, transportu, noclegów, przygotowania dokumentów, obsługi prawnej). Ujemny interes umowy obejmuje również uszczerbek polegający na utracie korzyści, spodziewanych z innych źródeł niż zamierzona umowa (np. z zawarcia umowy z innym kontrahentem), o ile ich uzyskanie było realne, a więc objęte adekwatnym związkiem przyczynowym. Prawdopodobieństwo zawarcia oraz wykonania innej umowy musi być jednak duże, bowiem określenie stanu hipotetycznego wymaga ustalenia w danej, konkretnej sytuacji najbardziej prawdopodobnego przebiegu zdarzeń, gdyby poszkodowany nie podjął nieudanego procesu kontraktowania (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 3 lutego 2005 r., I ACa 1342/04, LEX nr 147139 oraz T. Dybowski (w:) *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 1, s. 245; M. Kaliński, *Szkoda na mieniu...*, s. 358–360; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania*, 2012, nb 243–244; A. Szpunar, *Odszkodowanie za szkodę majątkową. Szkoda na mieniu i osobie*, Bydgoszcz 1998, s. 49–51; K. Zagrobelny (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, *Komentarz*, 2013, art. 361, nb 48).

Odnosząc się do wysokości szkody powódki w pierwszej kolejności wskazać należy, że na mocy ugody zawartej w dniu 12 czerwca 2015 r. Gminy K. zwróciła powódce kwotę 70.000 zł z kwoty zaliczki wpłaconej na poczet umowy z 22 września 2014 r. W związku z czym ewentualne roszczenie odszkodowawcze – w świetle wskazanych w piśmie z 5 marca 2015 r. okoliczności, stanowiłaby suma 2.967.500,00 zł (3.037.500 zł – 70.000 zł), a nie kwota 3.037.500,00 zł.

Po drugie w ocenie Sądu, powódka nie wykazała, że mogła uzyskać jako cenę - kwotę 3.200.000,00 zł z tytułu sprzedaży udziału w prawie własności działki nr (...) na mocy umowy z 12 stycznia 2015 r. Jak już zważył powyżej Sąd przedwstępna umowa z dnia 12 stycznia 2015r. była nierealna do wykonania. Powyższa umowa jawi się jako wątpliwa z uwagi na zastrzeżoną w niej cenę nabycia udziału powódki w prawie własności działki nr (...) - kwotę 3.200.000 zł tj. za kwotę ponad 1 milion 725 tysięcy wyższą od ceny za prawo własności całej działki (tj. 1.475.000 zł), za którą powódka wraz z pozwanymi miała nabyć od Gminy na mocy umowy z 22 września 2014 r. i o ponad 610.000 zł wyższą od ceny, za którą ostatecznie Gmina sprzedała całą działkę (a nie tylko udział) firmie (...) (tj. 2.590.000 zł). Wątpliwości Sądu budziła także osoba nabywcy A. Ł. (1), który nie posiadał żadnej wiedzy ani doświadczenia w prowadzeniu żwirowni, a który chciał w tym celu nabyć przedmiotową działkę, co do którego nie wiadomo nawet jaką trudni się na co dzień działalnością, czy w ogóle miał zdolność finansową i majątkową na uiszczenie kwoty ponad 3 milionów złotych.

W ocenie Sądu, powódka nie wykazała także, że ustalona w przedwstępnej umowie z 12 stycznia 2015 r. kwota 3.200.000 zł, odzwierciedlała rynkową wartość udziału powódki w prawie własności działki nr (...). Jak wskazano powyżej, powódka prezentowała przez pełnomocnika procesowego, nie wnioskuje o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości udziału powódki w przedmiotowej nieruchomości i szkody powódki w związku z niedojściem do skutku umowy z 12 stycznia 2015 r. Dowód ten mógłby bowiem pozwolić na oszacowanie wartości rynkowej udziału w działce nr (...), stanowiącej jego cenę, że którą powódka mogłaby w 2015r. go zbyć, w szczególności A. Ł. (1), mając na uwadze zasób i wartość złóż kruszywa naturalnego oraz wielkości możliwego wydobycia przypadającego na udział powódki, a którego strony mogły się spodziewać mając na uwadze rozłożenie złóż na przedmiotowym terenie. Brak powyższego dowodu oraz wskazywana przez pozwanego okoliczność, że złoża są rozłożone nierównomiernie na działce, powodował niemożność ustalenia, że powódka mogła z całą pewnością (a co najmniej z wysokim prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością) liczyć na cenę za zbycie swojego udziału w wysokości 3.200.000 zł oraz na dodatkową kwotę 500.000 zł po uzyskaniu koncesji na wydobywanie złóż w zakresie jej udziału w prawie własności działki. Podkreślić należy, że A. Ł. (1) miał nabyć jedynie udział w prawie własności nieruchomości, w związku z czym wymagana byłaby zgoda pozwanych na prowadzenie żwirowni na tym terenie, ewentualnie po dokonaniu podziału geodezyjnego działki okazałoby się, czy połowa powódki przedstawia określoną wartość z uwagi na rozłożenie złóż.

Zdaniem Sądu, w świetle powyższych okoliczności, żądanie powódki K. D. o zasądzenie od pozwanych M. i A. S. zasądzenia odszkodowania należało oddalić jako bezzasadne, o czym orzeczono w punkcie I. 1 wyroku.

Mając na uwadze wynik postępowania Sąd, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 2 ust 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w zw. z § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zasądził w punkcie I.2 wyroku od powódki na rzecz pozwanych kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Przedmiotem roszczenia powodów M. S. (1) i A. S. było żądanie zasądzenia od pozwanej K. D. kwoty 112.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 10 marca 2015 r. tytułem zwrotu wskazanej kwoty na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, którą wpłacili K. D. na poczet ceny sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 46,7353 ha położonej w miejscowości M. w gminie K., na mocy umowy zawartej z Wójtem Gminy K. w dniu 22 września 2014 r.

Odnosząc się do żądania zasądzenia kwoty 112.000 zł tytułem bezpodstawnego wzbogacenia wskazać należy, że zgodnie z art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby,

obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Zgodnie z art. 410 § 1 k.c. przepis artykułu poprzedzającego stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego. W myśl § 2, 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.

Przepis art. 410 § 1 k.c. wskazuje jednoznacznie, iż instytucja nienależnego świadczenia stanowi postać bezpodstawnego wzbogacenia, jednak w praktyce ujmuje się to nieraz w sposób zbyt uogólniony, unikając ściślejszego wskazania określonych kondykcji, występujących w instytucji nienależnego świadczenia (por. E. Łętowska, *Bezpodstawne...*, s. 90; tejże, *Glosa do uchwały SN z dnia 29 czerwca 2000 r., III CZP 19/00, OSP 2001, z. 3, poz. 44*). Źródłem bezpodstawnego wzbogacenia jest tutaj działanie zubożonego (*solvensa*), mające charakter spełnienia świadczenia na rzecz bezpodstawnie wzbogaconego (*accipiensa*), a zubożony czyni to w przekonaniu, że świadczenie spełniane jest w ramach istniejącego lub powstającego właśnie zobowiązania (por. także wyrok SN z dnia 21 listopada 1966 r., II PR 512/66, LEX nr 6075). Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 października 2011 r.: „Jeżeli więc określone przesunięcie majątkowe nie jest wynikiem świadczenia, nie może powstać roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia (art. 410–411 k.c.), a jedynie roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia na zasadach ogólnych, tj. wynikających z art. 405–409 k.c. Przy ocenie, czy w ramach danego stosunku miało miejsce świadczenie, rozstrzyga punkt widzenia wierzyciela: czy mógł on uważać na podstawie rozpoznawalnych okoliczności określone działanie za świadczenie” (V CSK 483/10, LEX nr 1102551). Ogólne przesłanki bezpodstawnego wzbogacenia należy rozumieć specyficznie w przypadku nienależnego świadczenia. Sam fakt spełnienia nienależnego świadczenia uzasadnia roszczenie kondykcyjne. W takim też przypadku nie zachodzi potrzeba badania, czy i w jakim zakresie spełnione świadczenie wzbogaciło osobę, na rzecz której świadczenie zostało spełnione (*accipiensa*), jak również czy majątek spełniającego świadczenie (*solvensa*) uległ zmniejszeniu. Uzyskanie nienależnego świadczenia wypełnia bowiem przesłankę powstania wzbogacenia, a spełnienie tego świadczenia przesłankę zubożenia (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2011 r. I CSK 66/11, LEX nr 1133784).

Przepis art. 410 § 2 k.c. wskazuje cztery postacie nienależnego świadczenia, którym odpowiadają określone kondykcje (*condictio*), czyli roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie mamy do czynienia z postacią nienależnego świadczenia powodów M. S. (1) i A. S. na rzecz pozwanej K. D., albowiem cel świadczenia powodów nie został osiągnięty, ponieważ pozwana nie przekazała kwoty 112.000 zł na rzecz Gminy K., którą miała wpłacić na poczet części I raty przypadającej na powodów, w konsekwencji czego, Wójt Gminy K. odstąpił od umowy z 22 września 2014 r. Nadto – co było bezsporne - pozwana powyższej kwoty do chwili obecnej nie zwróciła powodom.

Wskazać należy, że w tej postaci kondykcji czynności kauzalne i abstrakcyjne traktowane są jednakowo z punktu widzenia ich skutków. „Porozumienie stron, stanowiące przesłankę żądania zwrotu świadczenia w związku z nieosiągnięciem zamierzonego celu, dotyczyć może tylko samej podstawy świadczenia, a nie jego ewentualnego zwrotu (art. 410 § 2 k.c.). Gdyby porozumienie to miało stanowić czynność prawną, z której wynika obowiązek spełnienia świadczenia, to w razie nieosiągnięcia celu świadczenia, zastosowanie powinny znaleźć przepisy o odpowiedzialności za niewykonanie istniejącego zobowiązania” (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 533/10). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 stycznia 2002 r. (III CKN 1500/00, OSNC 2002, nr 11, poz. 140), nieosiągnięcie zamierzonego celu świadczenia nie ma miejsca wtedy, gdy ten cel wynika z istotnych postanowień umowy, zawartej z odbiorcą świadczenia, natomiast następuje, gdy „celem było otrzymanie świadczenia ekwiwalentnego, do spełnienia którego odbiorca nie był zobowiązany”. Konieczne jest jednak, aby cel świadczenia objęty był pewnym wstępnym porozumieniem woli stron „co do podstawy prawnej świadczenia”, ale niestanowiącym jeszcze zawarcia umowy, do której dąży *solvens*. To porozumienie wskazuje jednak na zgodne przyjęcie, „że odbiorca otrzymuje świadczenie tylko ze względu na oczekiwany cel”. W konsekwencji, nie jest uważany za cel świadczenia sam motyw działania świadczącego, dalej porozumienie to „nie jest uważane za czynność prawną, zwłaszcza zdatną do wysuwania roszczeń”, wreszcie odbiorca ma „podstawę do zatrzymania świadczenia i to tak długo, jak trwa czas, w

którym zamierzony cel może być jeszcze zrealizowany, nie powstaje jeszcze *condictio ob rem*". Nie każdy cel, którego realizacji oczekuje świadczący, jest z punktu widzenia omawianej kondycji prawnie relewantny; musi to być cel objęty porozumieniem woli stron (określany w doktrynie jako porozumienie co do podstawy prawnej świadczenia). Oznacza to możliwość stwierdzenia - na podstawie ogólnych zasad wykładni - istnienia między stronami porozumienia woli, z którego treści wynika, że odbiorca otrzymuje świadczenie tylko ze względu na oczekiwany cel (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2002 r., III CKN 1500/00). Cel ten musi być przez obie strony uzgodniony i akceptowany, w szczególności przy przyjęciu, iż w tym przypadku przez spełnienie świadczenia chodzi bardziej o osiągnięcie określonego skutku, który (zazwyczaj) uzależniony jest od zachowania się odbiorcy przysporzenia, a zatem celem świadczenia jest cel samego zobowiązania do jego spełnienia (por.: W. Dubis, Glosa do wyroku SN z dnia 12 stycznia 2006 r., II CK 342/2005, OSP 2006, z. 10, poz. 527).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wykazał, że przekazując w dniach 13 czerwca do 17 lipca 2014 r. na konto pozwanej, na prośbę jej męża o pożyczkę, łącznie kwotę 112.000 zł, powodowie czynili to w takim zamiarze, że kwota ta zostanie przekazana przez pozwaną następnie na konto Gminy K. na poczet kwoty 175.000 zł tytułem połowy pierwszej raty ceny nabycia działki nr (...) na podstawie umowy z dnia 22 września 2014 r. W świetle ujawnionych w sprawie okoliczności tj. istnienia co najmniej w okresie przed czerwcem 2014 r. umowy stron co do wspólnego przedsięwzięcia jakim miało być nabycie działki nr (...) od Gminy K. i prowadzenie na tym terenie żwirowni, nie budziło wątpliwości istnienie porozumienia stron, że powyższa kwota zostanie oddana przez pozwaną poprzez wpłatę do Gminy K. na poczet zobowiązania powodów wynikającego z umowy z 22 września 2014r. O powyższym, oprócz zeznań powodów M. S. (1) i A. S., wiadomości tekstowych sms z telefonu powoda M. S. (1), świadczy także tytuł wskazany w przelewach wykonanych przez powoda na konto pozwanej K. D. tj. „na zakup gruntu kwilcz”. Niesporne było w niniejszej sprawie, że pozwana nie przekazała powyższej kwoty do Gminy, ani nie zwróciła jej powodom. Co więcej, nawet gdyby przyjąć tezę pozwanej – co nie zostało wykazane – że powyższa kwota 112.000 zł miała zostać przekazana na poczet umowy nabycia od pozwanej działki o powierzchni około 4 ha, której miał dotyczyć projekt z 18 grudnia 2014 r., to wobec niezawarcia tej umowy przez strony (braku osiągnięcia zamierzonego celu przekazania tych środków na rzecz pozwanej), również zachodziły podstawy do zwrotu powodom wskazanej kwoty. Pozwana K. D. nie podnosiła zarzutu potrącenia swojej wierzytelności z wierzytelnością powodów i nie złożyła takiego oświadczenia powodom. W związku z powyższym nie zachodziły żadne okoliczności usprawiedliwiające przysporzenie pozwanej K. D. kosztem powodów – małżonków S..

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznając, że pozwana K. D. jest bezpodstawnie wzbogacona w związku z niewykonaniem umowy stron (ściśle: świadczenie przekazane na jej rzecz okazało się nienależne), w punkcie II.1. wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powodów M. S. (1) oraz A. S. solidarnie (jako, że ww. środki pochodziły z majątku wspólnego powodów) kwotę 112.000 zł.

Podkreślić należy, że zobowiązanie do zwrotu nienależnego świadczenia ma charakter bezterminowy (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1976 r., III CRN 289/76, LEX nr 7893 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1991 r., III CZP 2/91, OSNCP 1991, nr 7, poz. 93). W konsekwencji termin spełnienia takiego świadczenia musi być wyznaczony zgodnie z art. 455 k.c., a więc niezwłocznie po wezwaniu skierowanym przez zubożonego (por.: także wyrok SN z dnia 29 kwietnia 2009 r., II CSK 625/08, LEX nr 520070). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 marca 2001 r., roszczenie z tytułu nienależnego świadczenia, mającego taki charakter już w chwili spełnienia, staje się od tej chwili wymagalne, ale nie należy utożsamiać terminu wymagalności z terminem spełnienia świadczenia. Wymagalność roszczenia to stan, w którym wierzyciel ma prawną możliwość żądania zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności. Jest to stan potencjalny, o charakterze obiektywnym, którego początek zbiega się z chwilą uaktywnienia się wierzytelności. Początek wymagalności zależy z kolei od charakteru zobowiązań i ich właściwości, a ponieważ zobowiązanie do zwrotu nienależnego świadczenia należy do zobowiązań bezterminowych, nie można utożsamiać terminów wymagalności i spełnienia świadczenia, ponieważ ten ostatni to termin niezwłoczny po wezwaniu przez wierzyciela (art. 455 k.c.). Wymagalność roszczenia z tytułu nienależnego świadczenia może przypadać na różne momenty, w szczególności od chwili spełnienia nienależnego świadczenia. Ustalając termin spełnienia omawianego świadczenia, odrzucić należy koncepcję, iż stan opóźnienia łączy się z uzyskaniem przez

wzbogaconego wiedzy o tym, że świadczenie było nienależne. Sąd Najwyższy wskazał, że opóźnienie to zgodnie z art. 476 k.c. ukształtowane zostało jako stan obiektywny i takie okoliczności, jak wiedza wierzyciela o tym, że świadczenie jemu się należy, czy zła wiara dłużnika, wynikająca z konieczności liczenia się z obowiązkiem świadczenia, same przez się nie prowadzą do określenia terminu świadczenia i w związku z tym do wywołania stanu opóźnienia. Sąd Najwyższy podniósł dalej, że przepisy regulujące instytucję bezpodstawnego wzbogacenia, a więc i nienależnego świadczenia, nie określają terminu, w jakim nastąpić ma wykonanie obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia, a nadto nie można też wyznaczyć tego terminu, odwołując się do natury zobowiązania, z którego świadczenie wynika. Terminu „niezwłocznie” nie można jednak utożsamiać z „terminem natychmiastowym” (por.: V CKN 769/00, OSNC 2001, nr 11, poz. 166; także wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2004 r., V CK 461/03, LEX nr 174217)

Zważyć należy, że już w piśmie z dnia 3 marca 2015 r. (doreczonym w dniu 6 marca 2015 r.) pełnomocnik powodów M. S. (1) i A. S. wezwał pozwaną K. D. do zapłaty kwoty 112.000 zł tytułem zwrotu opłat poczynionych przez pozwanych w dniach 13 czerwca – 17 lipca 2014 r. na konto pozwanej na poczet połowy I raty ceny sprzedaży z 22 września 2014 r.

W związku z powyższym w oparciu o przepis art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 k.c. Sąd zasądził odsetki za opóźnienia począwszy od dnia 10 marca 2015 r. (tj. zgodnie z żądaniem). W tym bowiem dniu powstał stan wymagalności roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia, o zwrot którego, ze skutkiem na dzień 6 marca 2015 r. została wezwana przez powodów pozwana.

Mając na uwadze wynik postępowania Sąd, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 2 ust 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w zw. z § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zasądził w punkcie II.2 wyroku od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 5.600 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu (zarejestrowaną w sprawie (...)) oraz kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO /-/ Magda Inerowicz