

Sygn. akt I C 519/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2014r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Andrzej Kirsch

Protokolant st. sek. sąd. Joanna Makać

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2014r w Siedlcach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. i J. małż. C.

przeciwko J. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego J. K. na rzecz powodów M. i J. małżonków C. kwotę **109.455,90** (sto dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt pięć złotych i dziewięćdziesiąt groszy) wraz z odsetkami od dnia 18 lipca 2014r do dnia 17 października 2014r w wysokości 13% w stosunku rocznym i od dnia 18 października 2014r do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami,

II. w pozostałej części powództwo oddala,

III. odstępuje od obciążania pozwanego J. K. kosztami procesu,

IV. zasądza od Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego w Siedlcach) na rzecz adwokata M. Ż., prowadzącej Kancelarię Adwokacką w S. przy ulicy (...), kwotę 8.856 (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć) złotych, w tym kwotę 1.656 (jeden tysiąc sześćset pięćdziesiąt sześć) złotych tytułem podatku od towarów i usług, tytułem nieopłaconych kosztów pomocy prawnej świadczonej przez adwokata M. Ż. z urzędu.

Sygn. akt I C 519/12

UZASADNIENIE

W dniu 14 maja 2012r wpłynął do Sądu Okręgowego w Siedlcach pozew M. i J. małż. C. przeciwko pozwanemu J. K., w którym powodowie wnieśli o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie własności nieruchomości gruntowej, składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o łącznej powierzchni 3,0600 ha, położonej w miejscowości P. – na rzecz M. i J. C.. Ponadto, powodowie wnieśli o upoważnienie ich do wykonania na koszt pozwanego czynności polegających na wyznaczeniu granic opisanej powyżej nieruchomości oraz przeprowadzenia rozbiórki stodoły znajdującej się na przedmiotowej nieruchomości. Wnieśli również o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że w dniu 5 lutego 2010r zawarli z pozwanym J. K. warunkową umowę sprzedaży nieruchomości będącej własnością pozwanego i składającą się z działek gruntu oznaczonych numerami

ewidencyjnymi (...), położonej w miejscowości P.. Strony ustaliły, iż umowa przeniesienia własności zostanie zawarta do dnia 31 grudnia 2010r pod warunkiem, że (...)nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu nieruchomości. Powodowie stwierdzili, że przed podpisaniem umowy warunkowej wręczyli pozwanemu tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży kwotę 100.000 zł, co zostało przez pozwanego potwierdzone stosownym oświadczeniem zawartym w umowie. W dniu 3 stycznia 2011r doszło do częściowej zmiany pomiędzy stronami treści umowy, polegającej na tym, że termin zawarcia umowy sprzedaży przesunięty został do dnia 30 czerwca 2011r, a ponadto pozwany zobowiązał się do wyznaczenia granic nieruchomości zgodnie ze sztuką geodezyjną oraz do rozbiórki własnym kosztem i staraniem znajdującej się na nieruchomości stodoły. W piśmie z dnia 25 października 2010r (...) Oddział (...) w W. oświadczyła, że nie skorzysta z prawa pierwokupu nieruchomości. Powodowie stwierdzili, że wielokrotnie wzywali pozwanego do wykonania zobowiązania wynikającego z umowy i przeniesienia na nich własności przedmiotowej nieruchomości. Wyznaczane były kolejne terminy, na które powodowie stawiali się w kancelarii notarialnej, ale do dnia złożenia pozwu pozwany swoich obowiązków nie wykonał. Podnieśli, że pozwany nie wykonał również obowiązków polegających na wyznaczeniu granic nieruchomości i rozebraniu znajdującej się na niej stodoły. Swoje roszczenia powodowie oparli o treść art. 390 par. 2 w zw. z art. 64 kc, 480 kc i 1047 kpc.

W dniu 7 września 2012r wpłynęła do akt sprawy odpowiedź na pozew pełnomocnika pozwanego, w której wniósł on o oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o zawieszenie postępowania celem umożliwienia stronom zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew podniesiono, że pozwany nie kwestionuje zawartych pomiędzy stronami przedwstępnych umów sprzedaży i w dalszym ciągu gotów jest przenieść własność nieruchomości na powodów. Pełnomocnik stwierdził, że niestawienie pozwanego na wyznaczone terminy zawarcia umowy, podyktowane było złym stanem zdrowia pozwanego oraz stanowiskiem powoda M. C., że rozliczenie z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości miało nastąpić dopiero po podpisaniu umowy sprzedaży. Pełnomocnik stwierdził, że pozwany nie kwestionował swojego obowiązku dotyczącego przeniesienia własności nieruchomości, ale obawiał się, że zaproponowany sposób rozliczenia może skutkować brakiem wpłaty na jego rzecz pozostałej części ceny sprzedaży nieruchomości. Pozwany zadeklarował chęć sprzedaży nieruchomości, ale nie zgodził się na zaproponowaną kwotę rozbiórki stodoły, tj. kwotę 49.200 zł (k. 52-53).

W dniu 13 marca 2013r do akt sprawy wpłynęło pismo procesowe pełnomocnika powodów, w którym doprecyzowane zostało powództwo. Pełnomocnik powodów wniosła o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli, którego treścią będzie przeniesienie na powodów własności nieruchomości opisanej w pozwie – za cenę 480.000 zł. Wniosła również o upoważnienie powodów do wykonania na koszt pozwanego szczegółowo określonych w piśmie czynności (k. 87).

W dniu 24 czerwca 2013r wpłynęła do akt sprawy odpowiedź na pozew pełnomocnika ustanowionego dla pozwanego z urzędu. Pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w całości i w zasadzie powtórzył argumentację zawartą w odpowiedzi na pozew z dnia 7 września 2012r (k. 111-112).

W dniu 1 lipca 2014r wpłynęło do akt sprawy pismo procesowe powodów, w którym dokonali oni modyfikacji powództwa. W miejsce pierwotnego żądania wnieśli o zasądzenie od pozwanego kwoty 136.211,90 zł wraz z odsetkami: od kwoty 100.000 zł od dnia 1 lipca 2011r do dnia zapłaty i od kwoty 36.211,90 zł od dnia złożenia przedmiotowego pisma do dnia zapłaty. Wnieśli również o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pisma powodowie podnieśli, że na dochodzoną kwotę składa się kwota 100.000 zł tytułem zwrotu części ceny sprzedaży uiszczonej przez powodów na rzecz pozwanego w dniu 5 lutego 2010r oraz kwota 36.211,90 zł tytułem odszkodowania, na którą składają się – opłata od pozwu (26.756 zł), koszty pełnomocnika powodów (7.200 zł) i koszty aktów notarialnych (2.255,90 zł). Powodowie powtórzyli w piśmie częściową argumentację zawartą w pozwie, że mimo obowiązku istniejącego po stronie pozwanego i wielokrotnego wzywania go do jego wykonania i wyznaczenia w tym celu dodatkowych terminów, pozwany do chwili obecnej nie przeniósł na powodów własności nieruchomości objętej warunkową umową sprzedaży. Powodowie stwierdzili, że zawarli z pozwanym warunkową umowę sprzedaży nieruchomości na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Zamierzali przekwalifikować grunt na działki budowlane i sprzedać je. Po kilku latach od daty zawarcia umowy warunkowej, na skutek zwłoki pozwanego, świadczenie objęte umową utraciło dla powodów znaczenie. W związku ze zmianą przepisów ustawy – o ochronie

gruntów rolnych i leśnych, część gruntów nie może zostać przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną. Powodowie stwierdzili, że niniejszym pismem odmawiają przyjęcia świadczenia, żądają zwrotu części zapłaconej ceny, tj. kwoty 100.000 zł i naprawienia szkody w kwocie 36.211,90 zł. Szkada polega na poniesieniu kosztów aktów notarialnych, opłaty od pozwu w niniejszej sprawie oraz kosztów wynagrodzenia reprezentującego ich w sprawie pełnomocnika. Powodowie podnieśli, że winę za przedmiotowy stan rzeczy ponosi wyłącznie pozwany, co daje im prawo odstąpienia od umowy i żądania naprawienia szkody (k. 171-173).

Na rozprawie w dniu 3 października 2014r pełnomocnik powodów ostatecznie sprecyzowała powództwo i wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 129.011 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 100.000 zł od dnia 1 lipca 2011r do dnia zapłaty i od kwoty 29.011 zł od dnia złożenia pisma z dnia 30 czerwca 2014r do dnia zapłaty. Ponad kwotę 129.011 zł cofnęła pozew i zrzekła się roszczenia (stanowisko pełnomocnika powodów zarejestrowane na rozprawie w dniu 3 października 2014r – 00:34:03).

Pełnomocnik pozwanego nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie w całości (stanowisko pełnomocnika pozwanego zarejestrowane na rozprawie w dniu 3 października 2014r – 00:39:55).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powód M. C. jest osobą prowadzącą działalność gospodarczą, w ramach której zajmuje się m.in. nabywaniem nieruchomości gruntowych, budową domów jednorodzinnych i ich sprzedażą.

W dniu 5 lutego 2010r powodowie M. i J. małż. C. i pozwany J. K. zawarli warunkową umowę sprzedaży. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego (Rep. A (...)) w kancelarii notarialnej w W. przed asesorem notarialnym J. S.. Mocą powyższej umowy pozwany J. K. sprzedał powodom M. i J. małż. C. niezabudowaną nieruchomość gruntową położoną w miejscowości P., gmina D., składającą się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o łącznej powierzchni 3,0600 ha. Cena sprzedaży ustalona została na kwotę 480.000 zł. Strony oświadczyły, że przedmiotową umowę zawierają pod warunkiem, że (...)nie wykona przysługującego jej prawa pierwokupu. Strony zobowiązały się wzajemnie do zawarcia umowy przeniesienia własności po złożeniu przez (...)oświadczenia o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu lub po upływie ustawowego terminu na skorzystanie z tego prawa, nie później niż do dnia 31 grudnia 2010r. Część ceny sprzedaży w kwocie 100.000 zł została zapłacona pozwanemu J. K. przed podpisaniem aktu notarialnego, a reszta ceny w kwocie 380.000 zł miała zostać zapłacona w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności na rachunek bankowy pozwanego J. K.. Powód M. C. zakupił z żoną przedmiotową nieruchomość na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, a pozwany wyraził zgodę na realizację na przedmiotowej nieruchomości inwestycji budowlanych polegających na wznoszeniu budynków mieszkalnych oraz budowie.

W dniu 3 stycznia 2011r powodowie i pozwany dokonali zmiany postanowień warunkowej umowy sprzedaży z dnia 5 lutego 2010r. Zmiana polegała na tym, że strony zobowiązały się do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości do dnia 30 czerwca 2011r, po wyznaczeniu przez sprzedającego granic nieruchomości zgodnie ze sztuką geodezyjną. Ponadto, pozwany J. K. zobowiązał się do rozbiórki własnym kosztem i staraniem stodoły znajdującej się na nieruchomości do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości.

Na dzień 29 czerwca 2011r wyznaczony został termin zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości i w tym celu powodowie M. i J. małż. C. stawili się w kancelarii notarialnej przy ulicy (...) w W.. Powodowie okazali notariuszowi pismo z dnia 25 października 2010r (...)Oddział(...)w W., z którego treści wynikało, że Agencja nie skorzysta z prawa pierwokupu nieruchomości rolnej, opisanej w akcie notarialnym zawartym w dniu 5 lutego 2010r. Pozwany J. K. był powiadomiony o dacie, miejscu i godzinie podpisania aktu notarialnego, ale nie stawił się. Niestawiennictwo pozwanego zostało odnotowane w protokole sporządzonym w formie aktu notarialnego (Rep. A (...)).

Ponownie, powodowie stawili się w kancelarii notarialnej przy ulicy (...) w W. w dniu 16 sierpnia 2011r. Powodowie oświadczyli, że wielokrotnie zwracali się do pozwanego o zawarcie umowy, ale otrzymywali od niego informacje o braku gotowości do zawarcia umowy. Pozwany był powiadomiony o dacie, miejscu i godzinie zawarcia umowy

przenoszącej własność nieruchomości, ale nie stawiał się. Zostało to potwierdzone w protokole sporządzonym w formie aktu notarialnego (Rep. A (...)).

Podobna sytuacja, jak powyżej miała miejsce w dniu 31 sierpnia 2011r. Niestawiennictwo pozwanego zostało stwierdzone w protokole sporządzonym w formie aktu notarialnego (Rep. A (...)).

Każdorazowo powodowie powiadamiali korespondencyjnie pozwanego J. K. o terminie i miejscu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Pisma doręczane były pozwanemu, ale mimo to nigdy nie stawiał się on w kancelarii notarialnej.

Umowa przeniesienia własności nieruchomości miała zostać sporządzona przed notariuszem J. S.. Aby zagwarantować pozwanemu, że reszta część ceny sprzedaży, tj. kwota 380.000 zł, zostanie mu przekazana zgodnie z warunkami umowy i aby rozwiać w tej sprawie wszelkie obawy pozwanego, notariusz J. S. proponowała przyjęcie od powodów pieniędzy do depozytu notarialnego, proponowała również udać się ze stronami do banku.

Z tytułu kosztów sporządzenia aktów notarialnych (umów i protokołów) powodowie wydatkowali łącznie kwotę 2.255,90 zł.

Pozwany J. K. nie wykonał również zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 3 stycznia 2011r – zmieniającej warunkową umowę sprzedaży z dnia 5 lutego 2010r – i nie dokonał wyznaczenia granic przedmiotowej nieruchomości oraz nie dokonał rozbiórki stodoły znajdującej się na nieruchomości.

Powód M. C. na własną rękę zlecił geodecie R. T. wyznaczenie granic nieruchomości i geodeta przystąpił do tych prac w dniu 10 września 2010r. Pozwany J. K. uniemożliwił wykonanie czynności i nakazał geodecie R. T. opuszczenie nieruchomości.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów: warunkowej umowy sprzedaży z dnia 5 lutego 2010r (k. 8-11), umowy zmieniającej warunkową umowę sprzedaży z dnia 3 stycznia 2011r (k. 12-13), protokołów w formie aktów notarialnych (k. 14-15, 16-17 i 18-19v), pism kierowanych do pozwanego, dowodów ich nadania i odbioru (k. 20-25v), pisma (...)z dnia 25 października 2010r (k. 28), zeznań powodów zarejestrowanych na rozprawie w dniu 7 lutego 2014r i na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2014r, zeznań świadków R. T. i J. S. zarejestrowanych na rozprawie w dniu 3 października 2014r.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 157 par. 1 kc – „własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu”. Z kolei paragraf 2 stanowi, iż „jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności”. W świetle powyższej regulacji oczywistym jest, że zakaz umów warunkowych i ograniczonych terminem dotyczy tylko skutku rozporządzającego – przeniesienia własności, a nie treści umowy zobowiązującej. Stronom wolno kształtować treść stosunku obligacyjnego według ich własnego uznania.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie pozostawia wątpliwości, że w dniu 5 lutego 2010r doszło do zawarcia pomiędzy stronami warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości. Umowa obejmowała sprzedaż nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości P., gmina D., składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o łącznej powierzchni 3,0600 ha. Cenę sprzedaży nieruchomości strony ustaliły na kwotę 480.000 zł. Z paragrafu 2 ustępu 3 umowy niezbicie wynika, że umowa sprzedaży została zawarta pod warunkiem, że (...)nie wykona prawa pierwokupu. Ponadto, strony zobowiązały się do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości (skutek rozporządzający) po złożeniu oświadczenia przez (...) o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu lub po upływie ustawowego terminu na skorzystanie z tego prawa, nie później niż do dnia 31 grudnia 2010r. W umowie z dnia 3 stycznia 2011r strony dokonały częściowej zmiany umowy z dnia 5 lutego 2010r, w ten sposób, że zobowiązały

się do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości do dnia 30 czerwca 2011r. Przedłużeniu uległ zatem termin zawarcia umowy rozporządzającej. Ponadto, pozwany J. K. do daty zawarcia umowy rozporządzającej zobowiązał się dokonać wyznaczenia granic nieruchomości zgodnie ze sztuką geodezyjną oraz własnym kosztem rozebrać stodołę znajdującą się na nieruchomości.

Oczywistym jest, że umowa z dnia 5 lutego 2010r miała tylko charakter zobowiązujący. W takim wypadku, w razie spełnienia się warunku strony miały obowiązek zawrzeć dodatkową umowę zawierającą bezwarunkową zgodę na przejście prawa własności nieruchomości na powodów. Umowa sprzedaży nieruchomości z zachowaniem pierwokupu musi być zawarta dwuetapowo. Pierwsza umowa jest warunkową umową sprzedaży i polega na tym, że sprzedający sprzedaje, a kupujący kupuje nieruchomość, pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu z tego prawa nie skorzysta. Umowa ta nie przenosi własności na kupującego. Jeżeli uprawniony nie wykona prawa pierwokupu w wymaganym terminie, albo oświadczy, że z tego prawa nie skorzysta, to dochodzi do zawarcia drugiej umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Do akt sprawy strona powodowa załączyła pismo z dnia 25 października 2010r (...) Oddział (...) w W., z którego wynika, że (...) nie skorzystała z prawa pierwokupu nieruchomości rolnej, opisanej w akcie notarialnym zawartym w dniu 5 lutego 2010r (Rep. A (...)) – k. 28.

Wobec powyższego, strony zobowiązane były do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości w terminie do dnia 30 czerwca 2011r. Zgodnie z paragrafem 3 umowy z dnia 5 lutego 2010r – reszta ceny w kwocie 380.000 zł miała zostać zapłacona przez powodów w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości na rachunek bankowy pozwanego J. K.. Numer tego rachunku został wskazany przez pozwanego w treści aktu notarialnego. Dodatkowo, pozwany J. K. miał wykonać obowiązek polegający na wyznaczeniu granic nieruchomości i dokonania na własny koszt rozbiórki stodoły znajdującej się na nieruchomości. Prace te miały zostać wykonane najpóźniej do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie pozostawia wątpliwości, że pozwany J. K. żadnego ze swoich zobowiązań nie wykonał. Z zeznań powodów, jak również załączonych do akt sprawy dowodów doręczenia listów poleconych, wynika, że pozwany wielokrotnie wzywany był przez powodów do stawienia się w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy przenoszącej własność. Kierowaną do niego korespondencję pozwany odbierał osobiście. Pierwszy termin zawarcia umowy wyznaczony został na dzień 29 czerwca 2011r, a więc przed terminem określonym w umowie zmieniającej z dnia 3 stycznia 2011r. Kolejne terminy wyznaczane były w dniach 16 sierpnia 2011r i 31 sierpnia 2011r. Powodowie zgodnie zeznali, że w kolejnych latach wielokrotnie wzywali pozwanego J. K. do wykonania swojego zobowiązania i zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Sąd w całości dał wiarę powodom, ponieważ nie istnieją żadne obiektywne przesłanki, aby poddać je w wątpliwość. Co więcej, również w toku niniejszego procesu powodowie byli skłonni i proponowali pozwanemu, aby wykonał swoje zobowiązanie i zawarł z nimi umowę.

Podnoszone przez pozwanego w toku procesu argumenty, jakoby obawiał się, że zostanie oszukany przez powodów i nie przekażą mu oni pozostałej części ceny sprzedaży nieruchomości, należy ocenić jako irracjonalne i pozbawione jakichkolwiek podstaw. W ocenie Sądu, twierdzenia pozwanego były tylko i wyłącznie nieudolną próbą „usprawiedliwienia” uchylania się od wykonania ciążącego na nim zobowiązania. Z kolei żądania pozwanego, aby powodowie najpierw przekazali mu kwotę 380.000 zł, po czym „zastanowi” się on, czy przenieść na nich własność nieruchomości, należy określić mianem kuriozalnych i nie znajdujących jakichkolwiek podstaw w zawartej przez strony umowie. Zgodnie z cytowanymi powyżej zapisami umowy – powodowie M. i J. małż. C. byli zobowiązani do wpłaty kwoty 380.000 zł dopiero w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nich własność nieruchomości, na rachunek bankowy wskazany przez pozwanego. Powodom nie sposób przypisać złej woli oraz nieuzasadnionego uchylania się od wykonania swojego zobowiązania. Z zeznań notariusza J. S. wynika, że osobiście proponowała pozwanemu swoje pośrednictwo w przekazaniu pozostałej części ceny sprzedaży nieruchomości, proponowała udanie się ze stronami do banku bądź tzw. depozyt notarialny, aby tylko zabezpieczyć wszelkie prawa pozwanego i rozwiązać jego obawy.

Już tylko na marginesie należy wspomnieć, że pozwany J. K. nie wykonał pozostałych zobowiązań, tj. nie wytyczył granic nieruchomości i nie rozebrał znajdującej się na niej stodoły.

W realiach niniejszej sprawy niewątpliwie zaistniało po stronie powodów ustawowe prawo do odstąpienia od umowy określone w treści art. 491 kc. Określone przepisem art. 491 kc ustawowe prawo wierzyciela do odstąpienia od umowy wzajemnej, jeżeli dłużnik dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania, stanowi jego uprawnienie kształtujące, czyli kompetencję do spowodowania wygaśnięcia zobowiązania przez złożenie jednostronnego oświadczenia woli. Za takowe należy poczytywać pismo procesowe powodów M. i J. małż. C. z dnia 30 czerwca 2014r, które wpłynęło do akt sprawy w dniu 1 lipca 2014r. Zgodnie z art. 494 kc – „strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy; może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania”. Oznacza to, że z chwilą skutecznego złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy odpada podstawa prawna spełnionych już świadczeń. W konsekwencji powinien zostać przywrócony stan rzeczy sprzed daty zawarcia umowy. Może to w szczególności nastąpić przez zwrot świadczeń otrzymanych przez strony. Stronie odstępującej od umowy wzajemnej, oprócz roszczenia zwrotnego, przysługuje również roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej niewykonaniem zobowiązania przez drugą stronę.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie pozostawia wątpliwości, że powodowie M. i J. małż. C. – jeszcze przed datą zawarcia umowy (5 luty 2010r) – zapłacili pozwanemu część ceny sprzedaży nieruchomości, tj. kwotę **100.000** zł. Przyjęcie tej kwoty pozwany potwierdził składając stosowne oświadczenie przed notariuszem, które zostało zawarte w treści aktu notarialnego z dnia 5 lutego 2010r. Powodowie ponieśli również koszty aktów notarialnych – umów z dnia 5 lutego 2010r i 3 stycznia 2011r oraz protokołów sporządzonych w formie aktów notarialnych z dnia 29 czerwca, 16 sierpnia i 31 sierpnia 2011r. Łącznie ponieśli z tytułu tych opłat kwotę **2.255,90** zł. W ocenie Sądu, szkoda poniesiona przez powodów obejmuje również koszty pomocy prawnej wynikającej z przymusowego dochodzenia roszczenia w niniejszej sprawie. Z uwagi na pierwotną wartość przedmiotu sporu, winna to być minimalna kwota wynagrodzenia pełnomocnika procesowego, tj. kwota **7.200** zł.

Mając na uwadze powyższą argumentację, Sąd na podstawie art. 494 kc w zw. z art. 491 kc zasądził na rzecz powodów od pozwanego J. K. kwotę 109.455,90 zł, zaś w pozostałej części jako nieudowodnione powództwo oddalił. Odstąpienie od umowy i żądanie zwrotu części ceny sprzedaży nieruchomości, jak również żądanie zasądzenia odszkodowania, zawarte zostało w piśmie procesowym z dnia 30 czerwca 2014r, które doręczone zostało pełnomocnikowi pozwanego w dniu 10 lipca 2014r. W związku z powyższym Sąd uznał, że roszczenia te stały się wymagalne po upływie 7 dni od daty doręczenia pisma pełnomocnikowi pozwanego i dlatego też zasądził na rzecz powodów odsetki ustawowe od zasądzonej kwoty od dnia 18 lipca 2014r do dnia zapłaty. Z uwagi na sytuację zdrowotną i majątkową pozwanego, która wynika z oświadczenia pozwanego z dnia 30 kwietnia 2013r (k. 98-99), Sąd w oparciu o przepis art. 102 kpc odstąpił od obciążania pozwanego J. K. kosztami procesu. Pełnomocnik pozwanego złożył oświadczenie, że koszty pomocy prawnej nie zostały przez pozwanego pokryte w całości ani w części, Sąd przyznał pełnomocnikowi – tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu – kwotę 8.856 zł, w tym kwotę 1.656 zł tytułem podatku vat. Sąd uznał, że zasadne będzie przyznanie pełnomocnikowi pozwanego wynagrodzenie w minimalnej stawce (7.200 zł, powiększonej o stawkę podatku vat) liczonej od pierwotnej wartości przedmiotu sporu, tj. kwoty 535.104 zł.

Na koniec należy stwierdzić, że w wyroku z dnia 17 października 2014r Sąd omyłkowo nie zawarł rozstrzygnięcia w przedmiocie umorzenia postępowania ponad kwotę 129.011 zł w związku z częściowym cofnięciem pozwu (k. 208v).