

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 maja 2017 r. Sąd Rejonowy w S. po rozpoznaniu sprawy z powództwa głównego L. K. przeciwko Z. K. o zapłatę oraz sprawy z powództwa wzajemnego Z. K. przeciwko L. K. o zapłatę (sygn. akt I C 1756/16)

I. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 9.107,03 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie płatnymi poczynając od dnia 12 września 2015 r.;

II. oddalił powództwo główne w pozostałym zakresie;

III. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 456 zł tytułem zwrotu opłaty i zniósł wzajemnie między stronami pozostałe koszty procesu;

IV. zasądza od pozwanego wzajemnego na rzecz powoda wzajemnego kwotę 7.916,66 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie płatnymi poczynając od dnia 08 listopada 2016 r.;

V. zasądził od pozwanego wzajemnego na rzecz powoda wzajemnego kwotę 1.613 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach.

L. K., Z. K. i K. L. są rodzeństwem.

Brat w/w osób K. K. zmarł dnia 6 marca 2015r. w S..

W dniu 16 marca 2015 r. rodzeństwo oświadczyło przed notariuszem J. U., że przyjmują wprost spadek po K. K. zmarłym dnia 6 marca 2015 r. w S., a notariusz poświadczyła, że spadek po K. K. na mocy ustawy nabyli wprost brat L. K. w udziale 1/3 części, brat Z. K. w udziale 1/3 części i siostra K. L. w udziale 1/3 części.

W dniu 31 marca 2015 r. rodzeństwo zawarło umowę o częściowy dział spadku, gdzie oświadczyło, że w skład masy spadkowej wchodzi m.in. samochód marki M. (...) nr rej. (...) o wartości 12.000 zł, samochód dostawczy LT nr rej. (...) o wartości 18.000 zł, przyczepka lekka o nr rej (...) o wartości 300 zł i dokonali częściowego działu spadku, w ten sposób, że samochód marki M. i przyczepka lekka w udziałach po 1/2 części otrzymali Z. K. i K. L., zaś samochód dostawczy L. K..

W dniu 31 marca 2015 r. zawarli też przed notariuszem J. U. umowę, w której dokonali działu spadku części nieruchomości spadkowych - trzech lokali mieszkalnych położonych w Ś. przy ul. (...) i ul. (...).

Działem spadku nie zostały objęte prawo wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) oraz prawo własności budynku mieszkalnego położonych w S. przy ul. (...) (Kw nr (...)) i udział 1/2 części w prawie własności zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położonej w S. nr 5 gmina S. (Kw nr (...)).

W okresie poprzedzającym śmierć K. K. przebywał w hospicjum. W związku z opieką nad bratem L. K. poniósł koszty wyrażające się w kwotach 49,69 zł z tytułu zakupu leków i 175,26 zł z tytułu zakupu środków higieny.

W dniu 30 kwietnia 2015 r. rodzeństwo sprzedało udziały w prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położonej w S. nr 5 gmina S. (KW nr (...)).

Po śmierci K. K. L. K. opłacił koszty pogrzebu brata w kwocie 1.262,48 zł stanowiące różnicę między kwotą 4.000 zł zasiłku pogrzebowego, a kwotą 5.262,48 zł stanowiącą cenę usługi pogrzebowej, koszty wykupu prawa użytkowania grobu pojedynczego w kwocie 155 zł, koszty przechowania zwłok w kwocie 168 zł, koszty postawienia nagrobka w

kwocie 10.000 zł, koszty przewozu żałobników w kwocie 350 zł. Przekazał 1000 zł księdzu prowadzącemu uroczystość pogrzebową i 200 zł organiście.

L. K. poniósł koszty związane z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości przy ul. (...) w S. w postaci kwoty 999,99 zł opłaty za wznowienie granic, 600 zł za aktualizację w ewidencji gruntów i budynków, 600 zł za wskazanie granic 170 zł i 130 zł za wypisy z rejestru gruntów i kartoteki budynków. Do dokonania tych czynności w jej imieniu upoważniła L. K. jego siostra K. L..

L. K. na nieruchomości położonej przy ul. (...) postawił płot, rozebrał pergolę, altanę i taras, uporządkował nieruchomość kosił trawę.

L. K. zlecił synowi sąsiada czyszczenie samochodu marki M. (...).

L. K. opłacał także opłaty za gaz, wodę i ścieki oraz energię elektryczną doprowadzane do nieruchomości w S. nr 5 i nieruchomości przy ul. (...) w S..

Powód opłacił koszty mediów na nieruchomościach wskazane w fakturach: za wodę z dnia 28 lutego 2015 r. na kwotę 14,30 zł, na kwotę 37 zł z 30 stycznia 2015 r., na kwotę 12,33 zł z 30 maja 2015 r, na kwotę 12,33 zł z 9 lipca 2015 r., za wywóz śmieci z dnia 16 czerwca 2015 r., na kwotę 12,33 zł, 22 lipca 2015 r. na kwotę 12,33 zł, za gaz z dnia 19 lutego 2015 r. na kwotę 178,84 zł, z dnia 7 października 2015 r. na kwotę 142, 85 zł, za energię elektryczną z dnia 9 lutego 2015 r. na kwotę 17,35 zł, z dnia 10 kwietnia 2015 r. na kwotę 17, 35 zł, z dnia 12 czerwca 2015 r. na kwotę 17,02 zł. Uregulował opłatę 240 zł za wpis w księdze wieczystej. Uiszczył należność za szklenie okna po włamaniu na nieruchomości położonej przy ul. (...) na kwotę 175 zł i rachunek za usługi ochroniarskie na kwotę 219 zł.

Dnia 17 kwietnia 2015 r. rodzeństwo zawarło z A. i A. Ł. (1) przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w S.. W umowie jej strony uzgodniły cenę sprzedaży nieruchomości określając ją na kwotę 384.000 zł (128.000 zł za udział każdego ze współwłaścicieli).

Zawierający umowę ponadto uzgodnili, że kwota 9.000 zł stanowić będzie zadek, przy czym w razie nie wykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez terminu dodatkowego od umowy odstąpić i zadek zachować, a jeżeli sama go dała może żądać kwoty dwukrotnie wyższej. Uzgodnili też, że koszty zawarcia umowy ponosi kupujący.

Pismem z dnia 19 maja 2015 r. K. L. upoważniła L. K. do „zerwania umowy kupna domu” położonego w S. przy ul. (...).

Pismem z dnia 20 maja 2015 r. L. K. oświadczył A. i A. Ł. (2), że w imieniu własnym oraz K. L. i Z. K., na podstawie udzielonych mu pełnomocnictw rezygnuje ze sprzedaży nieruchomości. Kupujący oświadczyli, że przyjmują oświadczenie o odstąpieniu od umowy i kwitują odbiór kwoty 18.000 zł zadatku wręzonego przy przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości w podwójnej wysokości.

Ostatecznie nieruchomość została sprzedana za kwotę 340.000 zł.

Pismem z dnia 11 września 2015 r. L. K. wezwał Z. K. do zapłaty kwoty wynikających z załączonych do pisma kserokopii i rachunków.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za częściowo zasadne w świetle art. 207 k.c., art. 1034 § 1 k.c. i art. 922 § 3 k.c.

Zważył, iż powód domagał się od pozwanego zwrotu poniesionych kosztów na utrzymanie wspólnych nieruchomości oraz opieki nad K. K. i pochówku. Sąd podkreślił, że L. K., Z. K. i K. L. są spadkobiercami K. K. w udziałach po 1/3 części, więc w tych udziałach byli współwłaścicielami nieruchomości położonej w S. nr 5 i w S. przy ul. (...). Sporny był jednak fakt istnienia długów spadkowych po K. K. i zasadność żądania zwrotu nakładów poczynionych na wspólne nieruchomości.

W ocenie Sądu co do zasady usprawiedliwione było żądanie zwrotu kosztów opieki nad spadkodawcą i jego pochówku, gdyż koszty te zaliczają się do długów spadkowych. Ustalając wysokość długów spadkowych Sąd Rejonowy miał na względzie treść przedstawionych faktur i rachunków, umów i pokwitowań. Opierając się o zasady doświadczenia życiowego Sąd uznał, że faktycznie poniósł także koszt w kwocie 1000 zł przekazanej księdzu i 200 zł organizację. Koszty opieki nad spadkodawcą, jego pochówku i wystawienia nagrobka zamknęły się kwotą 14.732,43 zł. Zdaniem Sądu powód wykazał także, że poniósł koszty związane z utrzymaniem wspólnych nieruchomości związane z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości przy ul. (...) w S. na które składały się opisane powyżej kwoty 999,99 zł, 2 x 600 zł 170 zł i 130 zł. Znajduje to bowiem potwierdzenie w przedstawionych wraz z pozwem dokumentach. Częściowo wykazał koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w zakresie opłat za media. Powód przedstawił faktury za wodę (14,30 zł, 37 zł, 12,33 zł, 12,33 zł), faktury za wywóz śmieci (12,33 zł, 12,33 zł), faktury za gaz (178,84 zł, 142, 85 zł), faktury za energię elektryczną (17,35 zł, 17, 35 zł, 17,02 zł) opłatę 240 zł za wpis w księdze wieczystej, rachunek za szklenie okna na kwotę 175 zł i za usługi ochroniarskie na kwotę 219 zł. Niewątpliwie stanowiły one koszty utrzymania nieruchomości, których współwłaścicielami w udziale po 1/3 każdy są L. K. i Z. K.. Suma tych kosztów wyniosła 3.588,66 zł. Powód wykazał też, że uiszczył kwotę 18.000 zł przy odstąpieniu umowy przedwstępnej, gdzie A. i A. Ł. (2) pokwitowali odbiór ww. kwoty jako zadatku w podwójnej wysokości.

Tym niemniej w ocenie Sądu powód nie wykazał pozostałych kosztów, jakie wskazał w pozwie. Nie przedstawił rachunków co do kwot wskazanych jako koszty sprzątnięcia nieruchomości, demontażu pergoli. Nie wykazał w jakim celu wybudował na nieruchomości przy ul. (...) ogrodzenie, czy był to wydatek niezbędny, nie udokumentował tego wydatku. Dalej Sąd uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie w zakresie kosztów mycia samochodu marki M., gdyż nie wykazał, że jest to wydatek konieczny, tym bardziej, że czyszczenie samochodu miało miejsce w dniu 07 marca 2015 r., a już w dniu 31 marca 2015 r. spadkobiercy dokonali częściowego działu spadku, na skutek którego przypadł on Z. K. i K. L.. Powód nie wykazał, że nieumycie pojazdu pogorszyłoby jego stan. Co więcej zdaniem Sądu powód nie wykazał, że poniósł koszty utrzymania z utrzymaniem nieruchomości położonych w Ś., w kwocie 1.041,61 zł. Powód przedstawił co prawda dowód wpłaty na kwotę 980,45 zł gdzie w tytule wpłaty wpisano „lokal (...) Z. w Ś.”, ale dokumentu tego nie można powiązać z żądaniem pozwu, bowiem nie wiadomo z jakiego tytułu kwota ta została uiszczona.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy uznał, że powód wykazał swe roszczenie w zakresie kwoty 27.321,09 zł, przy czym bacząc, że pozwany dziedziczył po zmarłym bracie w udziale do 1/3, zasądzone od pozwanego na rzecz powoda kwotę 9.107,03 zł (1/3 z 27.331,09 zł), a w pozostałym zakresie powództwo oddalono. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. bacząc, że pozwany został wezwany do spełnienia świadczenia w terminie 7 dni pismem odebrany w dniu 16 września 2015 r., a zatem od dnia 12 września 2015 r. popadł opóźnienie w spełnieniu świadczenia.

O kosztach postępowania z powództwa głównego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. Przyjmując, że każda ze stron wygrała w 50 %, zasądzone od pozwanego na rzecz powoda kwotę 456 zł tytułem połowy uiszczonych opłat od pozwu, w pozostałym zaś zakresie Sąd zniósł między stronami koszty postępowania.

W zakresie powództwa wzajemnego opartego na art. 415 k.c. Sąd Rejonowy uznał z kolei, że okazało się ono zasadne w całości.

Sąd podkreślił, że bezspornie L. K. oświadczył, że w imieniu swoim i rodzeństwa odstępuje od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 17 kwietnia 2015 r., w której cenę sprzedaży nieruchomości ustalono na kwotę 363.750 zł. Nie przedstawił jednak żadnego dowodu, że faktycznie posiadał upoważnienie swojego brata do odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości. L. K. nie umiał logicznie wyjaśnić, dlaczego odstąpił od tej umowy, by następnie wspólnie z pozostałymi spadkobiercami sprzedać nieruchomość za cenę niższą (340.000 zł). Co więcej przyznał, że nie miał upoważnienia brata do odstąpienia od umowy sprzedaży. W tej sytuacji Sąd Rejonowy uznał, że L. K. swoim bezprawnym zachowaniem polegającym na odstąpieniu od umowy sprzedaży wyrządził Z. K. szkodę. Różnica między ww. kwotami wynosi 23.750 zł i jest kwotą, którą spadkobiercy utracili na skutek odstąpienia od umowy przedwstępnej przez L. K.. Z tej kwoty 1/3 to 7.916,66 zł, która stanowi wysokość szkody, którą Z. K. poniósł na skutek odstąpienia

od umowy sprzedaży przez L. K.. Niezasadny okazał się przy tym zarzut L. K., który podnosił, że kwota roszczenia Z. K. jest przeszacowana, ponieważ powinna być pomniejszona o prowizję pośrednika, ponieważ nie jest to wykazane żadnym dokumentem.

W rezultacie Sąd zasądził od pozwanego wzajemnego na rzecz powoda wzajemnego kwotę 7.916,66 zł. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. L. K. został wezwany do spełnienia świadczenia w terminie 3 dni od dnia doręczenia pisma, co nastąpiło w dniu 4 listopada 2016 r. i dlatego odsetki zostały zasądzone od 8 listopada 2016 r.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany (powód wzajemny) zaskarżając go w części co do punktu co do pkt I. w zakresie zasądzającym kwotę 41.96,22 zł oraz punktu III.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił naruszenie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wybiórczą i dowolną ocenę przeprowadzonych dowodów, polegającą na pominięciu dowodów z dokumentów złożonych na rozprawie w dniu 11 maja 2017 r. oraz dowodu z zeznań pozwanego i błędne uznanie, iż powód samodzielnie ponosił koszty i wydatki związane z utrzymaniem składników spadku po K. K., co skutkowało bezzasadnym zasądzeniem na jego rzecz kwoty 1196,22 zł (1/3 z 3588,66 zł);

b) art. 207 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i uznaniu kwoty 9000 zł wydatkowanej przez powoda jako zwrot wpłaconego zadatku, jako wydatku lub ciężaru koniecznego, związanego z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i bezzasadne zasądzenie na rzecz powoda kwoty 3.000 zł (1/3 z 9.000 zł);

c) art. 100 k.p.c. poprzez bezzasadne zniesienie kosztów pomiędzy stronami, podczas gdy z uwagi na wynik sprawy koszty te powinny zostać stosunkowo rozdzielone.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia w zakresie jego punktu I. poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda jedynie kwoty 4910,81 zł oraz zmianę punktu III. poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kwoty 1415 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego w tym kosztów zastępstwa przez adwokata za według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji skarżący zarzucił, iż Sądowi I instancji pominął dowody z dokumentów złożone na rozprawie w dniu 11 maja 2017 r. oraz zeznań pozwanego, z których bezspornie wynikało, że również pozwany ponosił w części koszty związane z utrzymaniem i regulacją stanu prawnego nieruchomości wchodzących w skład spadku po K. K.. Pozwany wyjaśnił, iż to powód decydował co trzeba robić i jakie koszty uregulować i na prośby powoda pozwany koszty te regulował, co potwierdzają złożone rachunki. Dowodzi to, że spadkobiercy na bieżąco rozliczali się z wszelkich wydatków obciążających majątek spadkowy i przeczy twierdzeniom powoda, jakoby to on samodzielnie dokonywał wszelkich wydatków. Tym samym wydatki jakich rozliczenia domagał się powód z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wchodzących w skład spadku po K. K. w łącznej kwocie 3588,66 zł nie powinny zostać uwzględnione.

Dalej apelujący zarzucił, że błędnie zasądzono na rzecz powoda kwotę 3000 zł (1/3 z 9000 zł), albowiem kwota 9000 zł wydatkowana przez powoda jako zwrot wpłaconego zadatku nie może być uznana jako wydatek lub ciężar konieczny związany z utrzymaniem wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w S.. Podkreślił, że bezprawne działania powoda doprowadziły do rozwiązania umowy przedwstępnej, a w konsekwencji do obowiązku zwrotu wpłaconego zadatku. Sam powód nawet nie potrafił logicznie wyjaśnić, dlaczego odstąpił od tej umowy i zwrócił państwu Ł. zadatek w podwójnej wysokości. Niewątpliwie nie był to jednak wydatek konieczny, a wręcz odwrotnie.

W świetle powyższych argumentów zdaniem skarżącego jest oczywistym, iż sąd winien był zasądzić na rzecz powoda jedynie kwotę 4.910,81 zł, w pozostałym zaś powództwo oddalić. W konsekwencji winien był uznać, iż powód wygrał niniejszą sprawę w 27%, zaś przegrał w 73% i koszty procesu stosunkowo rozdzielić zgodnie z art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł również powód (pozwany wzajemny) zaskarżając go w częściach co do jego punktów: II. w zakresie w jakim oddalono powództwo główne co do kwoty 3.326,82 zł, IV. oraz III. i V. Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił:

a) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego z pominięciem dowodu z przesłuchania powoda oraz z zeznań świadków K. L., B. K. i J. S., co skutkowało przekroczeniem dyrektyw zasady swobodnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i dowolne przyjęcie, że:

- powód nie wykazał, że poniesiony przez niego wydatek 980,45 zł dotyczył utrzymania nieruchomości położonych w Ś., podczas gdy potwierdzają to dokumentem wpłaty, jak również zeznania powoda i świadka B. K.;
- działanie powoda polegające na odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w S. było bezprawne, podczas gdy z zeznań L. K. oraz świadków B. K. i K. L. wynika, iż mieli uzasadnione obawy co do rzetelności i wiarygodności A. i A. Ł. (3);

b) naruszenie art. 207 k.c. poprzez jego błędną subsumpcję i wadliwe przyjęcie nieistnienia związku między faktem, że powód samodzielnie poniósł koszt zwrotu dwukrotności zadatku w kwocie 18.000 zł a obowiązkiem odpowiedniej partycypacji pozwanego w tym ciężarze, co skutkowało oddaleniem powództwa głównego co do żądania zwrotu kwoty 3.000 zł z tytułu poniesienia przez niego tego wydatku;

c) art. 415 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że pozwany wzajemny wyrządził szkodę powodowi wzajemnemu, co skutkowało uwzględnieniem w całości roszczenia powoda wzajemnego - i dalej - na wadliwym ustaleniu, że:

- powód wzajemny udowodnił, że na skutek działania pozwanego wzajemnego poniósł szkodę w postaci utraconych korzyści, podczas gdy żaden z dowodów nie pozwala na przyjęcie, że umowa przedwstępna została by bezwzględnie zawarta,
- pozwany wzajemny nie wykazał, że kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości położonej na ul. (...) w S. miała być pomniejszona o prowizję stanowiącą wynagrodzenie pośrednika nieruchomości, podczas gdy znajduje to potwierdzenie w jego zeznaniach oraz świadka J. S.;

d) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie odniesienie się przez sąd do zebranego materiału dowodowego w postaci zeznań powoda L. K. oraz świadków K. L., B. K. i J. S., w szczególności poprzez nie wskazanie, czy dał wiarę zeznaniom określonych świadków, czy uznał je za zbędne bądź nieprzekonywujące, a tym samym sporządzenie uzasadnienia w sposób uniemożliwiający weryfikację podstaw poczynienia przez Sąd ustaleń w sprawie;

e) nierozpoznanie istoty sprawy w części dotyczącej powództwa wzajemnego, co polegało na pominięciu przez sąd ewentualnego zarzutu potrącenia wskazanego przez pozwanego wzajemnego w odpowiedzi na pozew wzajemny. a podniesionego wyłącznie na wypadek, gdyby Sąd uznał, że roszczenie powoda wzajemnego jest uzasadnione.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę kwestionowanego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda dalszej kwoty 3.323,82 zł oraz oddalenie powództwa wzajemnego w całości z jednoczesną korektą orzeczenia w przedmiocie kosztów postępowania, nadto zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Względnie uchylene zaskarżonego wyroku w części dotyczącej powództwa wzajemnego i w tym zakresie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podniósł, że udowodnił fakt uregulowania czynszu za trzy apartamenty w Ś. w kwocie 980,45 zł, co potwierdzają dowody wpłaty, a także zeznaniem powoda oraz świadka B. K., tym samym pozwany winien zwrócić mu 1/3 z tej kwoty, tj. 326,82 zł. Nadto - w jego ocenie - uwzględnić należało żądanie zwrotu odpowiedniej części (tj. 3.000 zł) podwójnej wysokości zadatku, albowiem z przesłuchania L. K. oraz z zeznań K. L. i B. K. wynika,

że nabrał uzasadnionych wątpliwości co do rzetelności i wiarygodności kontrahentów, wobec czego odstąpienie od umowy jawiło się jako zasadne oraz racjonalne. W ocenie skarżącego sąd meriti błędnie uznał, że działanie pozwanego wzajemnego miało charakter bezprawny i nietrafnie przyjął, że powód wzajemny udowodnił, iż na skutek działania pozwanego wzajemnego poniósł szkodę w postaci utraconych korzyści. Nie zostało dostatecznie udowodnione, że umowa przedwstępna (zawarta w zwykłej formie pisemnej) doszłaby do skutku. Wątpliwości te nabierają szczególnego znaczenia w odniesieniu do obaw L. K. i K. L. co do wypłacalności potencjalnych kontrahentów. Tym samym, zdaniem skarżącego, roszczenie powoda głównego o zwrot 6.000 zł z łącznej kwoty 18.000 zł zwróconej tytułem podwójnego zadatku było uzasadnione w całości, nie zaś tylko co do zasądzonej kwoty 3.000 zł. Z drugiej strony roszczenie powoda wzajemnego o zapłatę odszkodowania zasługiwało na oddalenie w całości jako bezzasadne.

Niezależnie od powyższego skarżący wskazał, że kwotę ewentualnego odszkodowania należało pomniejszyć o odpowiednią część wynagrodzenia pośrednika nieruchomości. Oczywiście jest, że rezygnacja z usług pośrednictwa w zbyciu nieruchomości skutkowałą zaoszczędzeniem kwoty stanowiącej równowartość prowizji. Podkreślił, że dowód z przesłuchania pozwanego wzajemnego, zeznania J. S. i zasady życiowego doświadczenia musiały prowadzić do wniosku, że strony umowy zbycia nieruchomości ustaliły odpłatność za usługi pośrednictwa. Z zeznań świadka wynika, że wynagrodzenie określono na 3% plus VAT od wartości sprzedaży nieruchomości. Mając na uwadze, że pierwotna cena za nieruchomość została ustalona na 363.750 zł, to kwota, którą spadkobiercy po K. K. zaoszczędzili wyniosła w sumie 13.422,38 zł (10.912,50 zł + 2.509,88 zł tytułem podatku VAT), z czego 1/3 to 4.474,13 zł.

Finalnie skarżący podniósł zarzut nierozpoznania istoty sprawy poprzez pominięcie i nie wypowiedzeniu się przez sąd co do zarzutu potrącenia podniesionego w odpowiedzi na pozew wzajemny. Wskazał, że zarzut został podniesiony przez pełnomocnika umocowanego przez L. K. do dokonywania czynności materialnoprawnych jako ewentualny na wypadek, gdyby Sąd uznał zasadność roszczenia powoda wzajemnego. Podniesienie zarzutu przedawnienia nie stanowiło, ani nie stanowi uznania powództwa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda (pozwanego wzajemnego) L. K. częściowo zasługiwała na uwzględnienie, zaś apelacja pozwanego (powoda wzajemnego) Z. K. w całości okazała się niezasadna.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do żądania strony powodowej zgłoszonego w ramach powództwa głównego sąd odwoławczy wskazuje, iż stosownie do art. 207 k.c., pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Cytowany wyżej przepis statuuje obowiązek współwłaścicieli nieruchomości do ponoszenia związanych z rzeczą wspólną wydatków i ciężarów. Przez wydatki w rozumieniu tego przepisu należy rozumieć nakłady poczynione na nieruchomość, które są konieczne, związane z normalną eksploatacją rzeczy, a także inne nakłady, w tym użyteczne, a nawet zbytkowne, jeżeli przy zachowaniu reguł zarządu rzeczą wspólną uzgodniono takie wydatki. Współwłaściciel, który poniósł wydatki na rzecz wspólną, może w związku z tym żądać od pozostałych współwłaścicieli ich zwrotu w częściach odpowiadających ich udziałom (A. Kidyba (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II, LEX 2012; E. Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze 2001; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 31 maja 2010 r., I ACa 458/10, LEX nr 1680271). P. tym z mocy art. 207 k.c. obowiązkiem współwłaściciela, który z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzysta z nieruchomości wspólnej, jest rozliczenie się z uzyskanych pożytków i innych przychodów z rzeczy, które winny przypadać na rzecz każdego z właścicieli w stosunku do przysyłających im udziałów w prawie (vide uchwała SN z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, Legalis 74445).

Dla skutecznego zgłoszenia roszczenia o uwzględnienie poczynionych nakładów i wydatków na wspólną nieruchomość - w sytuacji gdy jak w rozpatrywanej sprawie, pozwany kwestionował zasadność żądania pozwu - istotnego znaczenia nabiera kwestia rozkład ciężaru dowodu uregulowana w art. 6 k.c., stanowiącym, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Ciężar dowodu w rozumieniu cytowanego przepisu pozostaje w ścisłym związku z problematyką procesową dowodów. W myśl bowiem art. 232 k.p.c., strony są

obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. W świetle będącej podstawą procesu cywilnego opartego na zasadzie kontrydiktoryjności reguły, to na stronach spoczywa obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności i faktów, które stosownie do art. 227 k.p.c. mogą być przedmiotem dowodu, w szczególności tych, które są w sprawie sporne. Wszystkie okoliczności faktyczne doniosłe dla rozstrzygnięcia sprawy i składające się na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia muszą mieć oparcie w dowodach przeprowadzonych w toku postępowania, o ile nie są objęte zakresem faktów przyznanych przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości (art. 229 k.p.c.) oraz co do faktów niezaprzeczonych (art. 230 k.p.c.).

W świetle powyższego należy stwierdzić, iż w zaistniałej sytuacji procesowej oraz stosownie do reguły rozkładu ciężaru dowodów (art. 6 k.c.), to na powódzie dla skutecznego zgłoszenia roszczeń o zwrot poniesionych wydatków i nakładów na nieruchomości wspólną spoczywał w niniejszym postępowaniu ciężar wykazania podnoszonej przezeń okoliczności, iż określone nakłady (wydatki) zostały poczyniony, ich wysokość oraz konieczność poniesienia.

Mając na uwadze powyższe rozważania oraz ujawniony w tym postępowaniu materiał dowodowy Sąd Okręgowy nie przychylił się do oceny Sądu I instancji, iżby powód nie wykazał swego roszczenia w części, w jakiej domagał się zwrotu od pozwanego kwoty 326,80 zł tytułem wydatków jakie powód poniósł na utrzymanie trzech nieruchomości wspólnych położonych w Ś..

W okolicznościach rozpatrywanej sprawy nie może budzić wątpliwości, iż powód oraz pozwany w wyniku spadkobrania po zmarłym bracie K. K. stali się współwłaścicielami składników wchodzących w skład masy spadkowej po w/w osobie – każdy w udziale po 1/3 (spadkobiercą zmarłego była też siostra stron K. L.). Bezspornie przedmiotem współwłasności stron na skutek spadkobrania po zmarłym bracie stały się m.in. trzy lokale mieszkalne położone w Ś. przy ul. (...) (Kw nr (...)), ul. (...) (Kw nr (...)) oraz ul. (...) (Kw nr (...)), których współwłasność została zniesiona mocą umowy o częściowy dział spadku z dnia 31 marca 2015 r. (vide akt notarialny rep. A nr (...)).

W świetle art. 207 k.c., każdy z nich był zatem w zakresie przypadającego mu udziału we współwłasności w opisanych wyżej nieruchomościach obowiązany do ponoszenia kosztów ich utrzymania do czasu zniesienia ich współwłasności. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż z racji przysługującego prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz związanego z nim udziału w nieruchomości wspólnej współwłaściciele byli z mocy art. 13 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r. .716 t.j.) obowiązani uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i na ten cel uiszczać na rzecz wspólnoty mieszkaniowej comiesięczne zaliczki. Z załączonego zaś do akt sprawy polecenia przelewu wynikało w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości, że powód w dniu 27 lutego 2015 r. przekazał na rzecz wspólnoty mieszkaniowej kwotę 980,45 zł tytułem opłat za opisane wyżej lokale mieszkalne (k. 53), a skoro wydatek ten niewątpliwie stanowił wydatek niezbędny na utrzymanie nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 207 k.c., to nie może budzić zastrzeżeń stwierdzenie, iż podlegał rozliczeniu w tym postępowaniu, skoro został on wykazany nie tylko co do zasady, ale również co do wysokości. Pozwanego obarczał obowiązek pokrycia tychże wydatków w zakresie przysługującego mu udziału w nieruchomości, wobec czego wbrew ocenie Sądu I instancji, winien zwrócić powodowi z tego tytułu kwotę 326,80 zł (1/3 z kwoty 980,45 zł).

Tak przyjmując Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone orzeczenie w zakresie jego punktu II. jedynie o tyle, że zasądził od pozwanego na rzecz powoda dalszą kwotę 326,80 zł, przy tym oddalając powództwo w pozostałym zakresie. Jednocześnie na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu od należności tej zasądzono na rzecz powoda odsetki ustawowe za opóźnienie w płatności od dnia 12 września 2015 r., albowiem powód wezwał pozwanego do zapłaty z tego tytułu pismem z dnia 4 września 2015 r. wskazując podstawę i wysokość swego żądania, zakreślając pozwanemu siedmiodniowy termin na zapłatę, który upływał 11 września 2012 r. Od dnia następnego pozwany pozostaje więc w opóźnieniu w zapłacie na rzecz powoda.

Mając na uwadze, że w wyniku zmiany zaskarżonego orzeczenia doszło do nieznaczącej zmiany stosunku w jakim ostatecznie powód okazał się być stroną wygrywającą (53 % wobec wcześniejszych 51 %), za zupełnie niecelowe uznano dokonywanie jakiegokolwiek modyfikacji zaskarżonego orzeczenia w zakresie zawartego w punkcie III. rozstrzygnięcia

w przedmiocie kosztów procesu przed sądem pierwszej instancji. W świetle bowiem dyspozycji art. 100 k.p.c. prowadziłoby to do niewielkiej zmiany w zakresie wysokości kwoty zasądzonej od pozwanego na rzecz powoda tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W pozostałym zakresie Sąd Odwoławczy mając na uwadze zarzuty wyartykułowane w apelacji zarówno powoda jak i pozwanego nie znalazł jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia w zakresie rozstrzygającym w przedmiocie żądania pozwu głównego.

Wbrew zarzutom pozwanego nie było żadnych podstaw, aby wysokość zasądzonej na rzecz powoda należności pomniejszać o kwotę 1.196,22 zł, stanowiącą 1/3 z poniesionej przez pozwanego kwoty 3.588,66 zł tytułem wydatków i kosztów utrzymania nieruchomościami stanowiących współwłasność stron.

Wprawdzie istotnie na podstawie dowodów z dokumentów w postaci faktur Vat nr (...) (k. 183-187) przedłożonych na rozprawie w dniu 11 maja 2017 r. możliwe było do ustalenia, że również pozwany ponosił wydatki oraz koszty utrzymania związane ze wspólnymi nieruchomościami, jednakże w realiach sprawy w żaden sposób nie mogło mieć to wpływu na jej ostateczne rozstrzygnięcie. Sama bowiem okoliczność ponoszenia innych wydatków również przez pozwanego nie mogła mieć wpływu na ocenę zasadności żądania pozwu i wpływać na wysokość zasądzonego na rzecz powoda świadczenia, gdyż pozwany w związku z sformułowanymi twierdzeniami o ponoszeniu wydatków i kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych jednocześnie nie zgłosił żadnych żądań procesowych. Nie ulega wątpliwości, iż pozwany reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika ani nie zgłosił powództwa wzajemnego obejmującego żądanie zwrotu części poniesionych przezeń wydatków, ani nie podniósł zarzutu potrącenia. Wszak pełnomocnik pozwanego na rozprawie w dniu 11 maja 2017 r. przedkładając w/w faktury dokumentujące poniesione przezeń wydatki w sposób jednoznaczny oświadczył, że „pozwany nie wnosi o ich rozliczenie” (k. 189). W tej sytuacji okoliczność ta pozostawała bez znaczenia dla oceny zasadności żądania pozwu, albowiem przedmiotem rozstrzygnięcia sądu było konkretne żądanie poddane pod osąd w niniejszej sprawie, a nie zaś niejako całościowe i kompleksowe rozstrzygnięcie o wszelkich rozliczeniach pomiędzy stronami z tytułu łączącego ich stosunku współwłasności rzeczy. Nadto nawet jeżeli przyjąć, że stanowisko przedstawione przez pozwanego w apelacji mogłoby wskazywać, że takowe żądanie obecnie zgłasza, to ocenić należało je za niedopuszczalne w świetle art. 383 k.p.c., zgodnie z którym, w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzać żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami.

Trafnie również Sąd I instancji zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.000 zł tytułem zwrotu uiszczonego zadatku.

Zauważyć trzeba, iż bezspornie w ramach spadkobrania po zmarłym bracie powód L. K., pozwany Z. K. i ich siostra K. L. stali się współwłaścicielami nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Przejawiając zasadniczo zgodną wolę zbycia przedmiotowej nieruchomości dnia 17 kwietnia 2015 r. zawarli z A. Ł. (2) i A. Ł. (1) przedwstępną umowę sprzedaży opisanej wyżej nieruchomości, na mocy której sprzedający zobowiązali się sprzedać całe posiadane udziały w nieruchomości na rzecz kupujących za cenę 363.750 zł, przy tym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w terminie do dnia 30 czerwca 2015 r. (§ 2 w zw. z § 6 przedwstępnej umowy sprzedaży w brzmieniu wynikającym z aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży). Co niezwykle istotne, na poczet ceny kupujący zapłacili sprzedającym tytułem zadatku kwotę 9.000 zł, w tym w zakresie kwoty 3.000 zł pozwanemu zgodnie z przysługującym mu udziałem w prawie własności nieruchomości i zastrzeżono, że kwota ta stanowi zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. i podlega zwrotowi w podwójnej wysokości, jeżeli do nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie osób, które otrzymały zadatek (§ 3 w zw. z § 4 umowy).

Bez wątpienia doszło do odstąpienia od powyższej umowy przedwstępnej przez dwóch z trzech współwłaścicieli, tj. powoda i K. L., co w świetle łączącej strony umowy skutkowało koniecznością zwrotu otrzymanego zadatku. Skoro bezspornie zadatek uiszczony przez kupujących został zwrócony przez powoda w pełnej wysokości, to może on domagać się od pozwanego zwrotu tej części zadatku, którą otrzymał, a którego równowartość zwrócił za niego powód. Wbrew przy tym stanowisku jakie prezentował w tym postępowaniu apelujący, bez znaczenia dla oceny zasadności tej

części żądania strony powodowej pozostawała okoliczność, z jakiego powodu odstąpiono od umowy. Skoro w dalszej części za zasadne zostało powództwo o zapłatę odszkodowania w zakresie różnicy w cenie sprzedaży zatrzymanie zadatku prowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia pozwanego (powoda wzajemnego).

Powód i K. L. jako współwłaściciele nieruchomości podjęli decyzję o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Niezależnie od oceny tego zachowania i przy konstrukcji żądania pokrycia szkody (omówienie tych elementów nastąpi w dalszej części uzasadnienia) pozwany musiałby zwrócić kupującemu uiszczony przez nich zadatek, skoro to sprzedający odstąpił od umowy. Słusznie zatem zasądzono od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.000 zł stanowiącą 1/3 z kwoty 9.000 zł, jaka poniósł tytułem zwrotu kupującemu uiszczonego przez nich zadatku, a którą to kwotę zadatku otrzymał pozwany, zaś bezspornie jego zwrotu dokonał powód.

W kontekście z kolei apelacji strony powodowej Sąd Odwoławczy uznaje jednocześnie za w pełni prawidłowe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w zakresie, w jakim oddalił żądanie zwrotu także uiszczony przez powoda podwójnej wartości zwróconego zadatku, tj. w zakresie dalszej kwoty 3.000 zł.

Na wstępie tej części rozważań należy zastanowić się nad umową łączącą spadkobierców w zakresie nieruchomości położonej przy ul. (...). Otóż była to umowa, mocą której mieli oni sprzedać tą nieruchomość małżonkom Ł. za cenę 363.750 zł i podzielić się uzyskaną kwotą.

Niewątpliwie współwłaściciele zawarli z A. i A. małżonkami Ł. umowę przedwstępną, określając termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 czerwca 2015 r. r. oraz że umowa przedwstępna nie została wykonana, bowiem nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony w umowie przedwstępnej przewidziały zadatek, który został zapłacony i postanowiły w § 4 umowy, że w tym przedmiocie w stosunkach pomiędzy nimi będzie miał zastosowanie art. 394 k.c., który w § 1 przewiduje, że w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Zawarte w omawianym przepisie określenie "niewykonanie umowy przez jedną ze stron" jest znaczeniowo zbliżone do występującego w art. 390 § 1 k.c. pojęcia "uchylania się" od zawarcia umowy przyrzeczonej strony zobowiązanej do jej zawarcia. Jak przyjęto w literaturze i orzecznictwie subiektywny element zawarty w sformułowaniu "uchyla się" wskazuje na to, że zobowiązany dopuszcza się świadomie działania lub zaniechania zmierzającego do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzi się z takim skutkiem. Chodzi o zawinione przez stronę niewykonanie umowy przyrzeczonej, zatem zatrzymać zadatek lub żądać sumy dwukrotnie większej można jedynie wtedy, gdy wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania ponosi druga strona. Wynika to z art. 394 § 3 k.c., zgodnie z którym, jeżeli niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności to zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyżej odpada (tak SN w orzeczeniach z 21 maja 2005 r., V CK 577/04, (...), z 23 lutego 2001 r., II CKN 314/99, lex 52344, z 27 stycznia 2000 r., II CKN 719/98).

Mając na uwadze powyższe oraz okoliczność, iż powód dobrowolnie wypłacił na rzecz kupujących zadatek w podwójnej jego wysokości, należy przyjąć, iż zasadniczo w ten sposób przyznał on, że nie zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło wyłącznie z przyczyn leżących po stronie sprzedających. Jedynie bowiem w takim wypadku zgodnie z art. 394 § 1 k.c. po stronie sprzedających powstała obowiązek zapłaty kupującemu podwójnej wartości zadatku.

W tej sytuacji stwierdzić należało, że powód mógłby domagać się od pozwanego zwrotu także podwójnej wartości zadatku, gdyby możliwe było do ustalenia, że pozwany wyraził zgodę na odstąpienie od umowy z dnia 17 kwietnia 2015 r. w jego imieniu przez powoda, albo istniały jakieś inne ważne względy, które przemawiałyby za zasadnością odstąpienia od przedwstępnej umowy sprzedaży – tj. że czynność ta nastąpiła z korzyścią dla wszystkich współwłaścicieli.

Tymczasem - co nie ulega najmniejszemu wątpliwościom - powód nie dysponował zgodą brata na odstąpienie w jego imieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 17 kwietnia 2015 r. Jednocześnie w przekonaniu Sądu Odwoławczego analiza ujawnionego w niniejszym postępowaniu materiału dowodowego nie pozwala na poczynienie

ustaleń, że faktycznie istniały jakiegokolwiek ważne i racjonalne przesłanki, które uzasadniały odstąpienie od umowy. Należy zauważyć, że będąca współwłaścicielem nieruchomości siostra stron K. L. zeznała słuchana w charakterze świadka, iż „dom nie został sprzedany z umowy przedwstępnej, ponieważ ten dom nie był ujawniony, nie były załatwione żadne formalności” (k. 128). Powyższe stało jednak w sprzeczności z tym, co podał słuchany w charakterze strony powód L. K., który twierdził, że odstąpił od tej umowy, gdyż kupujący nie przedstawili mu żadnych dokumentów dotyczących udzielonego im kredytu, z którego miał być sfinansowany zakup nieruchomości (k. 180). Taka wersja zdarzeń w żadnym razie nie znajduje jednakże potwierdzenia w zgromadzonym w aktach sprawy materiale dowodowym, a wręcz przeciwnie. Ze zgodnych, spójnych i wzajemnie ze sobą korespondujących zeznań świadków J. S., A. Ł. (1) i A. Ł. (2) wynikało, że nie miała miejsca sytuacja, aby powód zażądał od kupujących okazania umowy kredytowej przed tym jak odstąpił od umowy, albowiem jedyne co, to oznajmił pośrednicze i kupującym, że nie musi się tłumaczyć z tego, dlaczego rezygnuje z transakcji. Na uwagę przy tym zasługuje, że jak zeznała J. S., kupujący byli w trakcie załatwiania formalności związanych z zawarciem umowy kredytu i oświadczyła, że „nie ma takiej możliwości, aby pan L. K. zażądał okazania umowy kredytowej, dlatego że był wyznaczony jakiś czas na to. Umowę kredytową przedkłada się przed samym aktem notarialnym” (k. 176). Istotnie umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 30 czerwca 2015 r., zatem bezpodstawne było domaganie się przez sprzedającego okazania tej umowy ponad miesiąc przed tym terminem (oświadczenie o odstąpieniu od umowy złożył już w dniu 20 maja 2015 r.).

O tym, jaka była rzeczywista przyczyna podjęcia przez powoda decyzji o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży wskazują zdaniem Sądu II instancji zeznania żony powoda B. K., która słuchana przed sądem w charakterze świadka wskazała, że jej mąż „miał drugiego kupca, pojawił się kolejny kontrahent, który zaoferował większą kwotę, ale później się już nie pojawił” (k. 163). Okoliczność, iż to znalezienie potencjalnego kupca oferującego kwotę wyższą tytułem zapłaty ceny nabycia przedmiotowej nieruchomości potwierdza zresztą treść pisma pełnomocnika powoda z dnia 24 listopada 2016 r stanowiącego odpowiedź na pozew wzajemny, gdzie wprost przyznał on, że „pozwany wzajemny - już po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) - otrzymał ofertę zakupu tej nieruchomości po lepszej cenie od kontrahenta, który deklarował chęć natychmiastowego uiszczenia żądanej ceny” (k. 132).

Oznacza to niezbitcie, że samowolna decyzja powoda – bez zgody pozwanego - o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 17 kwietnia 2015 r. faktycznie podyktowana była wyłącznie chęcią sprzedaży tejże nieruchomości szybciej i za kwotę wyższą aniżeli oferowali A. i A. małżonkowie Ł.. O ile niewątpliwie co do zasady zrozumiałe jest dążenie powoda do jak najkorzystniejszej sprzedaży nieruchomości, to jednak nie można tracić z pola widzenia, że nie posiadając zgody pozwanego powód niejako na własne ryzyko podjął decyzję o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży, w sytuacji, gdy z innym potencjalnym kupcem nie wiązała go jeszcze żadna formalnie wiążąca umowa. Skoro powód uważał, że jest inny zainteresowany oferujący lepsze warunki, to mógł wpierw doprowadzić do – jak sam twierdził – szybkiej sprzedaży spornej nieruchomości na rzecz innej osoby i dopiero po zawarciu przedmiotowej umowy odstąpić od umowy zawartej z małżonkami Ł.. Skoro jednak samowolnie bez zgody pozwanego podjął decyzję o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży, mimo braku pewności czy nowy kontrahent faktycznie kupi nieruchomość, to należy zdaniem Sądu Odwoławczego przyjąć, że czynił to na własne ryzyko i niezasadnym przeto w tej sytuacji byłoby obarczanie pozwanego obowiązkiem zapłaty podwójnej wartości zadatku. Wszak nie miał on wpływu na podjęcie przez powoda, bardzo niekorzystnej decyzji o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży, która nie dość, że skutkowałą koniecznością zapłaty zadatku w podwójnej wysokości, to nadto spowodowała, iż współwłaściciele musieli czekać blisko półtora roku na znalezienie nowego kupca i przy tym nieruchomość sprzedano za kwotę niższą, aniżeli oferowali małżonkowie Ł..

Przechodząc do oceny zasadności roszczenia zgłoszonego przez pozwanego w ramach powództwa wzajemnego zauważyć trzeba, iż znajdowało swą podstawę w art. 471 k.c. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Przepis ten reguluje odpowiedzialność odszkodowawczą dłużnika w sytuacji, gdy doszło do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania z powodu okoliczności, za które jest on odpowiedzialny. Pojęcie tzw.

odszkodowawczej odpowiedzialności kontraktowej oznacza zbiorczo wszystkie negatywne skutki, które wynikają dla dłużnika z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Zasady odpowiedzialności uregulowane w art. 471 i n. KC odnoszą się do wszystkich rodzajów zobowiązań. Przepis ten odnosi się do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niezależnie od tego, jakie było źródło jego powstania (czynności prawne jednostronne lub dwustronne albo też inne zdarzenia, z którymi ustawa łączy powstanie zobowiązania).

Jak już była mowa wyżej spadkobiercy zawarli umowę, mocą której mieli oni sprzedać nieruchomość przy ulicy (...) małżonkom Ł. za cenę 363.750 zł i podzielić się uzyskaną kwotą. Kwestia odpowiedzialności za niedojście umowy do skutku została również wyżej omówiona. Powód – pozwany wzajemny jest odpowiedzialny za brak wykonania umowy dotyczącej sprzedaży na rzecz małżonków Ł., a zatem powinien pokryć szkodę powstałą w majątku pozwanego – powoda wzajemnego.

Stosownie do art. 361 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła (§ 1). 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 wyrządono (§ 2). Cytowany przepis wyraża obowiązującą w polskim prawie cywilnym zasadę pełnego odszkodowania, w myśl której, naprawienie szkody ma zapewnić całkowitą kompensatę doznanego przez poszkodowanego uszczerbku. Wysokość kwoty stanowiącej kompensatę za poniesioną szkodę uzależniona jest od wielkości poniesionego uszczerbku. Jak wskazuje się w orzecznictwie, uszczerbek wyznaczony zostaje w wyniku różnicy powstałej między rzeczywistym stanem dóbr poszkodowanego a stanem hipotetycznym, który by istniał, gdyby do owego zdarzenia nie doszło (tak m.in. SN wyrokach: z dnia 6 lutego 2013 r., I PK 102/12; z dnia 15 kwietnia 2010 r., II CSK 544/09 oraz z dnia 14 stycznia 2005 r., III CK 193/04).

W odniesieniu do przesłanki adekwatnego związku przyczynowego należy wskazać, że w doktrynie i orzecznictwie znajduje aprobatę stanowisko, że dla stwierdzenia w określonym stanie faktycznym adekwatnego związku przyczynowego należy ustalić, czy zdarzenie stanowi warunek konieczny wystąpienia szkody (test *conditio sine qua non*) i czy szkoda jest normalnym następstwem tego zdarzenia (Z. Banaszczyk (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, art. 361, nb 7–8; M. Kaliński, *Szkoda na mieniu...*, s. 386 i n.; A. Koch, *Związek przyczynowy...*, s. 68 i n.). Przyjmuje się, iż taki związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez szczególnego zbiegu okoliczności, szkoda jest normalnym następstwem tego rodzaju zdarzeń. Przy czym ocena, czy skutek jest normalny, winna być oparta na całokształcie okoliczności sprawy oraz wynikać z zasad doświadczenia życiowego, zasad wiedzy naukowej i specjalnej (por. wyrok Sadu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 października 2014 r., ACa 824/14, LEX nr 1554766).

Co istotne, z mocy art. 6 k.c., ciężar wykazania wszystkich opisanych wyżej przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego spoczywał w tym postępowaniu na powódce. Zgodnie bowiem z art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Ciężar dowodu w rozumieniu w/w przepisu pozostaje w ścisłym związku z problematyką procesową dowodów. W myśl art. 232 k.p.c., strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. W świetle będącej podstawą procesu cywilnego opartego na zasadzie kontradyktoryjności reguły, to na stronach spoczywa obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności oraz faktów, które stosownie do art. 227 k.p.c. mogą być przedmiotem dowodu, w tym tych, które są w sprawie sporne. Obowiązkiem powoda jest zatem przytoczenie okoliczności faktycznych, z których wywodzi roszczenie (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.) i wskazanie na dowody, których przeprowadzenie potwierdzi zasadność jego twierdzeń o faktach (art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c.). Wszystkie okoliczności faktyczne doniosłe dla rozstrzygnięcia sprawy i składające się na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia muszą mieć oparcie w dowodach przeprowadzonych w toku postępowania.

Rzeczą pozwanego (powoda wzajemnego) było zatem wykazanie, iż powód (pozwany wzajemny) jest odpowiedzialny za niewykonanie umowy, a dalej, że doznał szkody w określonej w pozwie wysokości i że owa szkoda pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z opisywanym działaniem powoda.

Mając na uwadze całokształt okoliczności niniejszej sprawy wynikający z ujawnionego w tym postępowaniu materiału dowodowego Sąd Odwoławczy podzielając stanowisko Sądu I instancji doszedł do przekonania, iż co do zasady pozwany – powód wzajemny zdołał wykazać wystąpienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej powoda, tj. że powód – pozwany wzajemny nie wykonał łączącej ich umowy, a mianowicie wspólnej sprzedaży nieruchomości na rzecz małżonków Ł., które pozostawało w związku przyczynowym z wystąpieniem szkody, której naprawienia domagała się pozwany.

Godzi się bowiem zauważyć, a co trafnie ustalił Sąd I instancji, iż niewątpliwie zgodnie z przedwstępną umową sprzedaży z dnia 17 kwietnia 2015 r. nieruchomość położona przy ul. (...) w S. miała zostać sprzedana na rzecz A. i A. małżonków Ł. za kwotę 363.750 zł, a więc na rzecz pozwanego z tytułu przysługującego mu udziału do 1/3 we współwłasności nieruchomości przypadłaby kwota 121.250 zł. Na skutek jednak odstąpienia przez powoda będącego jedynym ze współwłaścicieli tejże nieruchomości od w/w umowy, nieruchomość nie została zbyta za ustaloną kwotę 363.750 zł, lecz została sprzedana za kwotę niższą wynoszącą 340.000 zł (vide akt notarialny z dnia 17 października 2016 r., rep. A nr 5715/2016; k. 120 – 123), wobec czego na rzecz pozwanego przypadła kwota 113.333,34 zł. Skoro na podstawie zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego możliwym było do ustalenia, że pozwany na skutek nie dojdęcia do skutku umowy przyrzeczonej jaka miała zostać zawarta z małżonkami Ł. pozwany uzyskał tytułem ceny sprzedaży przysługującego mu udziału w nieruchomości kwotę niższą o 7.916,66 zł (121.250 zł – 113.333,34 zł), to ocenić należało, że niewątpliwie pozwany doznał szkody w postaci utraty oczekiwanych w korzyści. Nie budziło przy tym wątpliwości Sądu Okręgowego, że do zdarzenia wywołującego szkodę pozwanego doszło na skutek niewykonania łączącej strony umowy poprzez samowolnie odstąpienie od przedwstępnej umowy sprzedaży. Niewątpliwie powód nie posiadał pełnomocnictwa pozwanego do składania w jego imieniu jakichkolwiek oświadczeń woli, wobec czego skoro takowe złożył, to działał wbrew zawartej wcześniej umowie, a skoro w jego wyniku pozwany doznał szkody w postaci utraty spodziewanych korzyści, to nie ulega wątpliwości, iż między zachowaniem powoda a szkodą pozwanego istniał adekwatny związek przyczynowo – skutkowy.

Uwzględniając wszystko powyższe uznać należało, iż pozwany w tym postępowaniu sprostał spoczywającemu na niej z mocy art. 6 k.c. ciężarowi wykazania wszystkich przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej powoda. Wykazała bowiem w jakich okolicznościach doszło do zdarzenia, że doznała szkody, a także to, że do zaistnienia szkody w jego majątku doszło w wyniku wyżej opisanego bezprawnego i zawinionego zachowania powoda. Tym samym jego roszczenie o zapłatę odszkodowania jawić musiało jako usprawiedliwione i zasługujące na uwzględnienie, co do samej jego zasady.

Co należy podkreślić w kontekście zarzutów strony powodowej, szkoda w postaci utraty korzyści (*lucrum cessans*) polega na niepowiększeniu się czynnych pozycji w majątku poszkodowanego, które pojawiłyby się w nim, gdyby nie zdarzenie wyrządzające szkodę. Konstrukcja odpowiedzialności za utracone korzyści opiera się na tych samych zasadach, co odpowiedzialność za szkodę rzeczywistą, a więc przyznaje prawo do wynagrodzenia tych korzyści, które w normalnym toku wydarzeń, niezakłóconym wystąpieniem zdarzenia wyrządzającego szkodę, poszkodowany by otrzymał (por. wyrok SA w Krakowie z dnia 10 kwietnia 2017 r., I ACa 1427/16, LEX nr 2375047; wyrok SA w Łodzi z dnia 3 sierpnia 2017 r., I ACa 45/17, LEX nr 2387013). Jak słusznie zauważono w orzecznictwie, określona, wysoce prawdopodobna, granicząca z pewnością, hipotetyczna sekwencja zdarzeń, jest nieodzowna w związku z ustaleniem wystąpienia uszczerbku w postaci *lucrum cessans*. Hipoteza taka pozwala oddzielić szkodę w postaci *lucrum cessans*, podlegającą indemnizacji (art. 361 § 2) k.c., od tzw. utraconej szansy uzyskania korzyści, która nie jest objęta *de lege lata* obowiązkiem odszkodowawczym (wyrok SN z dnia 23 października 2014 r., I CSK 609/13, Lex nr 1523275). Z tego względu ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma wprawdzie charakter hipotetyczny, ale szkoda taka musi być przez poszkodowanego wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (por. wyrok SN z dnia 3 października 1979 r., II CR 304/79, OSNC 1980, nr 9, poz. 164; nadto wyrok SA w Szczecinie z dnia 13 marca 2017 r., I ACa 251/15, LEX nr 2306281).

W ocenie Sądu Okręgowego pozwany w niniejszym postępowaniu wykazał z dużym prawdopodobieństwem, że gdyby powód nie odstąpił od przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 17 kwietnia 2015 r., to w wyniku zawarcia umowy przyrzeczonej pozwany uzyskałby wyższą kwotę tytułem ceny sprzedaży nieruchomości. Zwrócić w tym miejscu należy uwagę na zeznania świadka J. S., która pośredniczyła w sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, a która wskazała, że kupujący byli w trakcie załatwiania kredytu na jej zakup i co niezwykle ważne, po rezygnacji przez powoda z transakcji znaleźli inną nieruchomość którą kupili (k. 176). Oznacza to, że wbrew niczym nieuzasadnionym rzekomym obawom powoda, kupujący faktycznie posiadali zdolność kredytową i będąc zainteresowanymi przedmiotową nieruchomością byli gotowi zapłacić za nią 363.750 zł. Gdyby zatem nie postawa powoda, to z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością można przyjąć, że do transakcji sprzedaży doszłoby za powyższą umówioną kwotę, o czym przekonują zeznania świadka A. Ł. (1). Zeznała ona bowiem, że kupującym zależało na zakupie tej nieruchomości, tym bardziej, że sprzedali już mieszkanie w którym dotychczas mieszkali i dlatego próbowali wpłynąć na powoda, aby zmienił zdanie, lecz bezskutecznie (k. 177).

Tym samym przyjąć należało, że pozwany wykazał, iż na skutek bezprawnego działania powoda doznał szkody wyrażającej się w utracie spodziewanych korzyści stanowiących, a wysokość tej szkody wyrażała się w różnicy pomiędzy kwotą jaką otrzymałby ze sprzedaży nieruchomości na rzecz małżonków Ł., a kwotą jaką faktycznie otrzymał ze sprzedaży na rzecz nowych nabywców. Różnica wyrażała się kwotą 7.916,66 zł, którą bez wątpienia powód winien zapłacić na rzecz pozwanego tytułem rekompensaty szkody jaką mu wyrządził.

W kontekście stanowiska jakie w toku niniejszego postępowania prezentował powód zauważyć jednak trzeba, że wyrażona w art. 361 § 1 i 2 k.c. zasada pełnego odszkodowania jest jednocześnie źródłem reguły compensatio lucri cum damno, która zapobiega bezpodstawnemu bogaceniu się poszkodowanego. Wyrównanie korzyści z uszczerbkiem zmierza do zapewnienia by szkoda majątkowa, została z jednej strony naprawiona w całości, a z drugiej przyznane odszkodowanie nie przekraczało jej rozmiaru, co wymaga przy ustalaniu szkody uwzględnienia nie tylko tych zdarzeń, które zwiększają jej rozmiar, ale i tych, które rozmiar ten zmniejszają.

Mając na uwadze powyższe Sąd Odwoławczy przychylił się do stanowiska powoda, że istotnie w okolicznościach rozpatrywanej sprawy zaistniały podstawy do pomniejszenia wysokości należnego powodowi wzajemnemu świadczenia odszkodowawczego o wartość prowizji jaka zostałaby zapłacona pośrednikowi nieruchomości, gdyby doszło do transakcji sprzedaży na rzecz małżonków Ł..

Nie ulega bowiem wątpliwości, że sprzedaż spornej nieruchomości na rzecz A. i A. małżonków Ł. miała się odbyć za pośrednictwem biura (...), które reprezentowała J. S.. Oczywistym przy tym jest, że gdyby doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, to sprzedający mieliby obowiązek - zgodnie z zawartą z nim umową - zapłacić na rzecz pośrednika należną mu prowizję. Finalnie nieruchomość została zbyta na rzecz innych kupujących bez udziału pośrednika sprzedaży nieruchomości, wobec czego zgodzić należy się, że na skutek działania powoda wywołującego szkodę, jednocześnie pozwany na skutek tego zdarzenia zaoszczędził wydatków, jakie przeznaczyłby na zapłatę prowizji pośrednika. Z tego względu zgodnie z regułą compensatio lucri cum damno o wartość nieuiszczonej prowizji w części przypadającej na jego rzecz (tj. w 1/3) należało pomniejszyć odszkodowanie należne pozwanemu. Co prawda do akt sprawy powód nie załączył umowy jaka zawarta była z pośrednikiem nieruchomości i która wskazywałaby wysokość tej prowizji, a świadek J. S. zeznała, że jej wynagrodzenie wynosiło 3 % ceny sprzedaży + VAT, to jednak sam powód w piśmie procesowym z dnia 24 listopada 2016 r. wskazywał, że prowizja wynosiła 2 % sprzedaży + VAT (k. 133).

W konsekwencji bacząc na stanowisko strony powodowej Sąd odwoławczy przyjął, że wysokość prowizji wynosiła 2 % + VAT. W tej sytuacji skoro umówiona cena sprzedaży miała wynieść 363.750 zł, to wysokość prowizji wyniosłaby 8.948,25 zł ($363.750 \text{ zł} \times 2\% = 7.275 \text{ zł} + 23\% \text{ VAT} = 8.948,25 \text{ zł}$). Pozwany w związku z przysługującym mu udziałem w prawie własności nieruchomości byłby zobowiązany do pokrycia tej prowizji w zakresie kwoty 2.982,75 zł (1/3 z kwoty 8.948,25 zł). Zatem skoro szkoda strony pozwanej wyrażała się kwotą 7.916,66 zł i należało ją pomniejszyć o zaoszczędzone przezeń wydatki w wysokości 2.982,75 zł, to ostatecznie wysokość należnego jej odszkodowania należało ustalić na kwotę 4.933,91 zł.

Tak przyjmując Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone orzeczenie w zakresie jego punktu IV. sentencji w ten sposób, iż ostatecznie zasądził od powoda (pozwanego wzajemnego) na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego kwotę) kwotę 4.933,91 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 listopada 2016 r. i oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Powyższa zmiana skutkowałą koniecznością jednoczesnej modyfikacji rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu w zakresie powództwa wzajemnego zawartego w punkcie V. wyroku. Bacząc, że pozwany (powód wzajemny) dochodził w niniejszym postępowaniu zapłaty kwoty 7.916,66 zł, a jego powództwo uwzględniono co do kwoty 4.933,91 zł, przyjąć należało, że okazał się stroną wygrywającą to postępowanie w zakresie 60 % dochodzonego roszczenia, zaś powód (pozwany wzajemny) w 40 % i co do zasady w takim stosunku winny zostać między stronami rozliczone koszty procesu zgodnie z art. 100 k.p.c. Pozwany (powód wzajemny) poniósł koszty tego postępowania w wymiarze łącznym 2.813 zł, w tym: 396 zł tytułem opłaty od pozwu, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 2.400 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika zgodnie z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800). Bacząc na stosunek w jaki wygrał to postępowanie, należałby mu się zwrot w zakresie kwoty 1.687,80 zł (60 % z 2.813 zł). Z kolei powód (pozwany wzajemny) poniósł koszty postępowania sądowego w wysokości 2.400 zł tytułem wynagrodzenia swego pełnomocnika (§2 pkt 4 w/w rozporządzenia, z czego należy się zwrot w zakresie kwoty 960 zł (40 % z 2.400 zł). Po wzajemnym rozliczeniu kosztów pomiędzy stronami pozostawała kwota 728 zł, którą w punkcie V. wyroku zasądzono od powoda (pozwanego wzajemnego) na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Tak argumentując Sąd Okręgowy we wskazanym wyżej zakresie zmienił zaskarżone orzeczenie, o czym na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł w punkcie 1. sentencji.

W pozostałym zakresie, w jakim z przyczyn szeroko opisanych wyżej zarówno apelacja powoda (pozwanego wzajemnego) jak i pozwanego (powoda wzajemnego) nie doprowadziły do zmiany rozstrzygnięcia Sądu I instancji, jako bezzasadne podlegały oddaleniu, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono w punktach 2. i 3. wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 4. Wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. Bacząc, iż w zakresie powództwa głównego apelacja powoda doprowadziła tylko do niewielkiej modyfikacji zaskarżonego rozstrzygnięcia (10 %), zaś w zakresie powództwa wzajemnego bacząc na wynik tego postępowania wysokość kosztów procesu jakie otrzymałby powód (pozwany wzajemny) byłaby nieznaczna (65 zł), Sąd Odwoławczy za zasadne i celowe uznał wzajemne zniesienie kosztów postępowania apelacyjnego pomiędzy stronami zarówno w zakresie powództwa głównego jak i wzajemnego.

SSO Karina Marczak SSO Tomasz Szaj SSO Małgorzata Grzesik