

*Sygn. akt I C 1910/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2017 roku

Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	Sędzia Sądu Rejonowego Anna Dulaska
<b>Protokolant:</b>	Magdalena Puksza

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2017 roku,

w S.,

na rozprawie,

sprawy z powództwa **L. K.**

przeciwko **M. C. (1) i M. C. (2)**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda L. K. solidarnie na rzecz pozwanych M. C. (1) i M. C. (2) kwotę (...) (siedmiu tysięcy dwustu siedemnastu) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Anna Dulaska

## UZASADNIENIE

Powód L. K. w pierwotnym żądaniu pozwu wniósł o zasądzenie na jego rzecz solidarnie od pozwanych M. C. (2) i M. C. (1) kwoty 70 600,68 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 4 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podał, że w związku umową z dnia 5 października 2009 roku dotyczącą sprzedaży nieruchomości gruntowej uścił na rzecz pozwanych, jako sprzedających, kwotę 225 000 złotych tytułem ceny. Podał, iż następnie wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie stwierdził nieważność przedmiotowej umowy z uwagi na brak posiadania przez powoda niezbędnego zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnej położonej w strefie nadgranicznej.

W związku z powyższym powód wezwał sprzedających do zwrotu nienależnego świadczenia w postaci uiszczonyj ceny w kwocie 225 000 złotych. Wezwania tego dokonał w piśmie z dnia 18 października 2010 roku, doręczonym pozwanym w dniu 26 października 2010 roku. W piśmie tym zakreślił pozwanym siedmiodniowy termin zwrotu ceny. Powód wyjaśnił, iż zapłata kwoty 225 000 złotych nastąpiła dopiero w dniu 2 kwietnia 2013 roku, zatem w okresie od dnia 3 listopada 2010 roku do dnia zapłaty pozwani pozostawali w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia. Wobec powyższego

zobowiązani są do zapłaty na rzecz powoda kwoty 70 600,68 złotych tytułem odsetek ustawowych naliczonych za ten okres od kwoty 225 000 zł.

Nakazem zapłaty z dnia 25 czerwca 2014 roku (k. 90) Referendarz Sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie uwzględnił żądanie pozwu w całości.

Wniesionym sprzeciwem pozwani zaskarżyli nakaz zapłaty w całości, domagając się oddalenia powództwa i zasądzenia na ich rzecz solidarnie od powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uzasadniając powyższe stanowisko zaakcentowali, iż w ich ocenie bezpośrednią odpowiedzialność za zawarcie nieważnej umowy sprzedaży ponosiła sporządzająca umowę notariusz, która nie zażądała od powoda przedstawienia stosownego zezwolenia na zakup nieruchomości. Podnieśli, iż działali w przekonaniu o ważności umowy sporządzonej przez notariusza, który zapewnił pozwaną M. C. (1), iż akt notarialny jest co do zasady ważny.

W ocenie pozwanych z powyższego względu brak było podstaw do przypisania pozwanym zwłoki w zwrocie ceny w od okresie do dnia uprawomocnienia się wyroku stwierdzając nieważność umowy sprzedaży. Przeciwnie stanowisko byłoby zaś sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W dalszej kolejności podali, iż po uprawomocnieniu się wzmiankowanego orzeczenia niezwłocznie podjęli starania zmierzające do zgromadzenia środków umożliwiających zwrot ceny. Równocześnie prowadzili z powodem rozmowy odnośnie ustalenia sposobu rozliczenia się stron. Ostatecznie pozwani uzyskali potrzebne środki z prywatnej pożyczki i spłacili powoda.

W piśmie procesowym z dnia 27 października 2014 roku powód podtrzymał stanowisko w sprawie dodając, iż pozwani już w piśmie z dnia 25 lutego 2011 roku zostali poinformowani przez MSWiA o podstawach kwestionowania ważności zawartej umowy. Zaznaczył, że dochodzone roszczenie nie może być uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, bowiem powód w żaden sposób nie przyczynił się do tego, że zawarta umowa sprzedaży okazała się nieważna, natomiast pozwani byli wówczas świadomi, iż zostało wszczęte postępowanie w sprawie nieważności decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nieruchomości. Stwierdził nadto, iż konieczność zgromadzenia środków na zwrot świadczenia pozostawała bez wpływu na obowiązek zwrotu ceny oraz wymagalność roszczenia powoda w tym zakresie.

Postanowieniem z dnia 14 maja 2015 roku sąd na zgodny wniosek stron zawiesił postępowanie w sprawie. Następnie postanowieniem z dnia 10 czerwca 2016 roku postępowanie zostało podjęte.

Pismem procesowym z dnia 18 lipca 2016 roku strona powodowa cofnęła pozew i zrzekła się roszczenia ponad kwotę 13 068,15 złotych, obejmującą odsetki od kwoty 225 000 złotych od dnia 03.11.2010 roku do dnia 31.03.2011 roku w kwocie 11 105,13 złotych oraz odsetki liczone od powyższej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia 18.07.2016 roku w kwocie 1 963,02 złotych. W związku z powyższym powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz solidarnie od pozwanych kwoty 13 068,15 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 lipca 2016 roku do dnia zapłaty, podtrzymując jednocześnie żądanie zasądzenia na jego rzecz całości kosztów postępowania. Argumentując powyższe powód wskazał, iż w toku niniejszego postępowania w wyniku wniesienia przez powoda skutecznej skargi kasacyjnej Sąd Apelacyjny w Szczecinie po ponownym rozpoznaniu jego sprawy zasądził na jego rzecz od notariusz B. W. (1) odsetki ustawowe od kwoty 225 000 złotych za okres od dnia 01.04.2011 r. do dnia 27.06.2011 r., a nadto zasądził na jego rzecz in solidum od notariusz B. W. (1) i (...) S.A. ( (...) S.A.) dalsze odsetki ustawowe od kwoty 225 000 złotych od dnia 28.06.2011 r. do dnia 02.04.2013 r.

W piśmie procesowym z dnia 27 lipca 2016 roku pozwani podnieśli, że zwrócili cenę nieruchomości zanim roszczenie o jej zwrot stało się wymagalne, bowiem nie zostali skutecznie wezwani do zapłaty z tytułu zwrotu nienależnego świadczenia.

Podkreślili przy tym, iż wierzyciel, aby postawić roszczenie w stan wymagalności w rozumieniu art. 455 k.c. winien wskazać w wezwaniu do zapłaty zarówno wysokość roszczenia jak i tytuł jego dochodzenia. Powód natomiast w treści skierowanego do pozwanych pisma z dnia 18.10.2010 roku domagał się zapłaty z tytułu odszkodowania, nie zaś z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Pozwani wskazali również, iż z treści przedmiotowego pisma wynika, że w

dacie jego sformułowania pozwany uważał się za właściciela nieruchomości, nie mógł więc uznawać pozwanych za bezpodstawnie wzbogaconych. Ostatecznie zatem stanęli na stanowisku, iż powód nie może domagać się odsetek od roszczenia niewymagalnego.

Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2016 roku sąd umorzył postępowanie w części, a mianowicie ponad żądanie zasądzenia od pozwanych – solidarnie na rzecz powoda – kwoty 13 068,15 złotych oraz odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od tej kwoty za okres od dnia 19 lipca 2016 roku do dnia zapłaty.

W toku dalszego postępowania strony pozostały przy dalszych stanowiskach procesowych.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 5 października 2009 roku przed notariuszem B. W. (2) L. K., będący obywatelem Danii, zawarł z małżonkami M. C. (2) i M. C. (1) umowę sprzedaży nieruchomości położonej w B., gmina S., dla której Sąd Rejonowy Gryfinie prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) za cenę 225 000 złotych. Umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego za numerem Repertorium A (...).

Nieruchomość objęta umową sprzedaży położona była w strefie nadgranicznej w rozumieniu art. 12 ust. 1 ustawy o ochronie granicy państwowej. Podczas zawierania przedmiotowej umowy notariusz nie zażądał okazania przez kupującego L. K. zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na zakup przedmiotowej nieruchomości. Nabywca nie posiadał takiego zezwolenia.

W czasie sprzedaży nieruchomości sprzedający dysponowali decyzją nr (...) ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie domu jednorodzinnego i budynku gospodarczego w ramach zabudowy zagrodowej. Decyzją z dnia 2 grudnia 2009 roku na wniosek (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w S. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. stwierdziło nieważność decyzji nr (...).

**okoliczność niesporna, a nadto dowód:** umowa sprzedaży k. 12-14

odpis z KW k. 15-17, 25-33

zawiadomienie k. 34

decyzje k. 18-20, 23-24,

wniosek k. 21-22,

W wykonaniu wyżej opisanej umowy sprzedaży L. K. zapłacił sprzedającym kwotę 225 000 złotych tytułem ceny. Natomiast sąd wieczystoksięgowy w G. w dniu 12.11.2009 roku dokonał wpisu prawa własności L. K. w księdze wieczystej KW nr (...).

Zawiadomieniem z dnia 12 maja 2010 roku sąd wieczystoksięgowy w G. poinformował nabywcę nieruchomości o wpisaniu z urzędu do księgi wieczystej nieruchomości ostrzeżenia o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

**dowód:** odpis z KW k. 15-17, 25-33

zawiadomienie k. 34

Wówczas L. K. dowiedział się, iż jako obcokrajowiec winien dysponować stosownym zezwoleniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na zakup nieruchomości.

Pismem z dnia 18 października 2010 roku pełnomocnik L. K. – adwokat J. P. – wezwał M. C. (2) i M. C. (1) do zapłaty w terminie siedmiu dni kwoty 225 000 złotych oraz kwoty 7 201 złotych jako uiszczonych przez kupującego kosztów

sporządzenia aktu notarialnego wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 października 2009 roku do dnia zapłaty – tytułem szkody jaką poniósł wskutek zawarcia nieważnej umowy sprzedaży z dnia 5 października 2009 roku. Wskazał przy tym, iż po zwrocie należności własność nieruchomości zostanie powrotnie przeniesiona na rzecz sprzedających. Pismo doręczono adresatom w dniu 26 października 2010 roku.

**dowód:** wezwanie do zapłaty k. 36-39,

Po zgłoszeniu tego żądania małżonkowie C. skontaktowali się z notariuszem, zwracając się o wyjaśnienie zaistniałej sytuacji. Notariusz zapewniła ich, że wykonane przez nią czynności były prawidłowe. Małżonkowie C. nie mieli pewności co do ważności umowy, jednak z uwagi na zapewnienia notariusza o prawidłowości podjętych przez nią czynności uznali tę umowę za ważnie zawartą.

**dowód:** zeznania pozwanej M. C. (1) k. 282-283,

Pismem z dnia 25 lutego 2011 roku Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji poinformował L. K., iż wobec nieuzyskania przez niego pozwolenia na nabycie nieruchomości rolnej, jaką jest działka nr (...) sprzedana powodowi na podstawie umowy z dnia 5.10.2009 roku, umowa ta jest nieważna.

**Dowód:** pismo z dnia 25.02.2011 r. k. 35

L. K. zwrócił się o odszkodowanie z tytułu sporządzenia nieważnej umowy sprzedaży do notariusza B. W. (2) oraz jej ubezpieczyciela – Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Spółki Akcyjnej w W.. Zarówno notariusz jak i jej ubezpieczyciel odmówili wypłaty odszkodowania.

**dowód:** pismo z dnia 31.03.2011 r. k. 40,

pismo z dnia 30.05.2011 r. k. 41,

pismo z dnia 13.06.2011 r. k. 42-44,

pismo z dnia 27.06.2011 k. 45-46,

L. K. wystąpił przeciwko M. C. (2) i M. C. (1) z powództwem o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 5 października 2009 roku. Wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie ustalił nieważność umowy sprzedaży nieruchomości położonej w B., gmina S., zawartej w dniu 5 października 2009 roku pomiędzy małżonkami M. C. (2) i M. C. (1) a L. K.. Orzeczenie to nie zostało zaskarżone przez strony i w dniu 5 maja 2012 roku stało się prawomocne. O rozstrzygnięciu tym strony powiadomiły notariusza.

**dowód:** wyrok z dn. 13.04.2012 r. k. 48-55,

postanowienie z dnia 27.09.2012 r. k. 56,

pismo z dnia 24.04.2012 r. 58-59,

zawiadomienie k. 130

Wnioskiem z dnia 10.09.2012r. L. K. wezwał małżonków C. oraz notariusza i (...) S.A. do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło.

**dowód:** wniosek k. 2-6 akt o sygn. I Co 265/12

protokół z posiedzenia w dniu 14.02.2013r. k.74 akt o sygn. I Co 265/12

Następnie L. K. wystąpił przeciwko notariuszowi B. W. (2) oraz (...) S.A. jako dłużnikom in solidum o zapłatę kwoty 106.196,00 złotych z tytułu odsetek za opóźnienie w naprawieniu szkody, tj. zwrocie kwoty 225.000,00 złotych.

Wyrokiem z dnia 11 września 2013 roku w sprawie I C 413/13 Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanych na rzecz powoda in solidum kwotę 3 363,82 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 kwietnia 2013 roku (pkt I.), a także zasądził od pozwanej B. W. (1) kwotę 54,82 złotych (pkt II.) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 kwietnia 2013 roku. W pozostałej części powództwo zostało oddalone (pkt III.).

Apelacje wniesione przez powoda oraz (...) S.A. zostały oddalone przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2014 roku w sprawie I Aca 53/14. Następnie wyrokiem z dnia 2 października 2015 roku w sprawie II CSK 734/14 Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie w części oddalającej apelację L. K. oraz w części dotyczącej kosztów postępowania. Ostatecznie wyrokiem z dnia 24 marca 2016 roku Sąd Apelacyjny w Szczecinie wydanym w sprawie I ACa 1048/15 zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 11 września 2013 roku w punkcie III, IV i V w ten sposób, że zasądził od pozwanej B. W. (1) na rzecz powoda L. K. kwotę 7 052,05 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 15 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty, a nadto od pozwanych (...) S.A. in solidum kwotę 51 528,09 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 15 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty.

**dowód:** wyrok z dnia 11.09.2013 r. k. 63-78,

wyrok z dnia 10.04.2014 r. k. 79-87,

wyrok z dnia 2.10.2015 r. k. 182-183,

wyrok z dnia 24.03.2016 r. k. 190-197

Po uprawomocnieniu się orzeczenia Sądu Okręgowego w Szczecinie stwierdzającego nieważność umowy sprzedaży, małżonkowie C. podjęli rozmowy z pełnomocnikiem L. K. w przedmiocie pozasądowego ustalenia trybu i terminu zwrotu ceny nieruchomości, bowiem w tym czasie nie posiadali środków na zwrot całości ceny. Uiszczoną przy zawarciu umowy kwotę 225 000 złotych małżonkowie przeznaczyli na spłatę ich ówczesnych zobowiązań. Rozmowy toczone były przez pełnomocnika M. i M. C. (2) w formie telefonicznej, później także drogą mailową i pisemną. W związku z tym, iż małżonkowie nie dysponowali kwotą 225 000 złotych ubiegali się o pożyczkę hipoteczną. W piśmie z dnia 28 września 2012 roku zwrócili się do L. K. o możliwość ratalnej spłaty należności. Z uwagi na przedłużającą się procedurę udzielenia pożyczki ostatecznie pożyczyli niezbędne środki od znajomego R. M.. W dniu 2 kwietnia 2013 roku małżonkowie M. i M. C. (1) zwrócili L. K. kwotę 225 000 złotych uiszczonej uprzednio na ich rzecz tytułem ceny sprzedaży nieruchomości.

**dowód:** korespondencja emailowa k. 123,

pismo z dnia 28.09.2012 r. k. 124-125,

pismo z dnia 28.05.2012 r k. 126-127,

zeznania pozwanej M. C. (1) k. 282-283

L. K. w okresie od 2010 roku do 2014 roku wystawiał na sprzedaż nieruchomość będącą przedmiotem umowy z dnia 5 października 2009 roku. Oferta sprzedaży działki została zgłoszona do biura nieruchomości, figurowała również na portalach internetowych zajmujących się pośrednictwem w sprzedaży nieruchomości.

**dowód:** pismo z dnia 9.09.2014 r. k. 224-225

pismo z dnia 10.09.2014 r. k. 226

pismo z dnia 19.09.2014 r. k. 227-228

pismo z dnia 29.09.2014 r. k. 229-235

Wyrokiem z dnia 22 maja 2014 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie zasądził od B. W. (1) na rzecz M. C. (1) i M. C. (2) kwotę 18 998,56 złotych wraz ustawowymi odsetkami od dnia 29 listopada 2013 roku oraz umorzył postępowanie w zakresie odsetek ustawowych liczonych od kwoty 7 200 zł za okres od 6 października 2012 roku do dnia 9 października 2012 roku oraz odsetek ustawowych od kwoty 4 798,56 złotych za dzień 5 grudnia 2012 roku.

**dowód:** wyrok z dn. 22.05.2014 r. k. 102-122.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Na gruncie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz w kontekście stanowisk prezentowanych przez strony powództwo będące przedmiotem oceny w niniejszym postępowaniu okazało się niezasadne

Po ostatecznym sprecyzowaniu pozwu powód w sprawie dochodził od pozwanych zapłaty solidarnie kwoty 13 068,15 złotych, stanowiącej odsetki ustawowe od kwoty 225 000 złotych liczone za okres od dnia 03.11.2010 roku do dnia 31.03.2011 roku, powiększone o odsetki za okres od dnia wniesienia pozwu (dnia 4 czerwca 2014 roku) do dnia 18 lipca 2016 roku.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie sąd ustalił w oparciu o ujawnione dowody z dokumentów, których autentyczność i wiarygodność nie była kwestionowana przez strony procesu. Również dowód z zeznań pozwanej sąd ocenił jako wiarygodny, mając na względzie, iż twierdzenia pozwanej miały charakter logiczny a ponadto pozostawały w zgodności ze zgromadzonymi dokumentami. Poza sporem stron pozostawała przy tym okoliczność zawarcia przez strony umowy sprzedaży dotkniętej nieważnością, przekazania pozwanym przez powoda kwoty 225 000 zł tytułem ceny, jak też fakt, że zwrot tej kwoty przez pozwanych nastąpił w dniu 3 kwietnia 2013 roku. Pozwani stanęli jednocześnie na stanowisku, iż wobec braku postawienia zobowiązania o zwrot ceny w stan wymagalności, powód nie był uprawniony do żądania odsetek.

Jakkolwiek żądanie pozwu dotyczyło roszczenia odsetkowego, czyli akcesoryjnego, rozstrzygnięcie o jego zasadności wymagało zbadania kwestii odnoszących się do należności głównej, zwłaszcza jej istnienia oraz terminu wymagalności. Roszczenie o odsetki nie może bowiem powstać bez roszczenia o zapłatę zasadniczej sumy pieniężnej, gdyż świadczenie to ma charakter uboczny, związany z roszczeniem głównym. Pamiętać jednak należy, że roszczenie odsetkowe pomimo swojego ubocznego charakteru w momencie, gdy już powstanie uzyskuje samoistny byt prawny, a więc staje się niezależne od długu głównego, co oznacza, że może trwać nawet po wygaśnięciu zobowiązania głównego, jak też, że ulega przedawnieniu według własnych reguł. Okoliczność ta natomiast pozwala na wywiedzenie, że brak jest przeszkód, aby odsetki stanowiły wyłączny przedmiot powództwa.

Z uwagi na okoliczność, że roszczenie główne stanowiło świadczenie pieniężne należało odnieść się do art. 481 § 1 k.c., który stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzycielowi przysługują odsetki za okres opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W myśl tego przepisu już sam fakt opóźnienia przesądza o tym, że wierzycielowi należą się odsetki.

Jak już wskazano, ocena roszczenia o odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego wymagała ustalenia, czy po stronie pozwanych powstał dług pieniężny, a więc czy roszczenie główne stało się wymagalne, jak też ustalenia daty wymagalności roszczenia. Wymagalność oznacza zaktualizowanie się obowiązku świadczenia, a więc, że wierzyciel ma prawną możliwość żądania zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności.

Roszczenie o zwrot uiszczony przez powoda ceny zakupu stanowiło element stosunku zobowiązaniowego, u którego podstaw leżało zdarzenie przewidziane w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.). Zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w 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. Przepis art. 410 k.c. statuuje natomiast szczególny rodzaj bezpodstawnego wzbogacenia, którym jest świadczenie nienależne. Świadczenie w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. 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. Nie ulega wątpliwości, że z uwagi na nieważność umowy sprzedaży nieruchomości, zamierzony cel uiszczenia przez powoda ceny nie został osiągnięty. W konsekwencji kwota 225 000 złotych stała się świadczeniem nienależnym. Strony niniejszego postępowania były w całości zgodne, co do przebiegu zdarzeń skutkującego nieważnością umowy. Powyższe zaś wskazuje, że źródłem powstania roszczenia głównego było bezpodstawne wzbogacenie pozwanych kosztem powoda.

Zgodnie przyjmuje się, że świadczenie z tytułu zwrotu nienależnego świadczenia jest zobowiązaniem bezterminowym (wyrok SN z dnia 3 kwietnia 1998 r., III CKN 436/97, OSNC 2001, nr 3, poz. 36; wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2004 r., V CK 461/2003, niepubl.). Ustalenie terminu jego wymagalności następuje więc według reguł określonych w art. 455 k.c., zgodnie z którym jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Z cytowanego przepisu wynika, że o przekształceniu zobowiązania bezterminowego w zobowiązanie terminowe decyduje wierzyciel, poprzez wezwanie dłużnika do jego wykonania. Wezwanie przez wierzyciela skierowane do dłużnika ma charakter jednostronnego oświadczenia woli o charakterze prawnokształującym.

Zauważyć należało, iż powód w piśmie z dnia 18 października 2010 roku – za pośrednictwem reprezentującego go adwokata – domagał się od pozwanych zapłaty w oparciu o odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu szkody powstałej z powodu zawarcia umowy sprzedaży, która okazała się nieważna. Nie skierował natomiast wezwania w przedmiocie zwrotu ceny pobranej przez sprzedających jako nienależnego świadczenia. W tej sytuacji należało uznać, że pismem tym powód nie mógł przekształcić bezterminowego zobowiązania wywodzącego swoje źródło w bezpodstawnym wzbogaceniu w zobowiązanie terminowe. Odmienne interpretacje tego pisma byłyby nie tylko sprzeczna z literalnym brzmieniem wezwania do zapłaty, ale i oderwana od kontekstu sytuacyjnego, w jakim żądanie odszkodowawcze zostało skierowane. Przeprowadzone postępowanie dowodowe jednoznacznie prowadzi bowiem do wniosku, że powód uważał się za właściciela objętej umową nieruchomości, o czym świadczy z jednej strony fakt, iż wystawił nieruchomość na sprzedaż, z drugiej zaś, iż w treści pisma z dnia 18 października 2010 roku wskazał, że po zapłacie żądanych należności własność nieruchomości zostanie powrotnie przeniesiona na rzecz sprzedających. Tym samym, powód nie mógł w tym samym piśmie zakładać, iż przekazana cena jest świadczeniem nienależnym. Powód zakładał bowiem, iż w jego majątku znajduje się ekwiwalent ceny w postaci ujawnionego w księdze wieczystej prawa własności działki. W konsekwencji skierował żądanie o naprawienie szkody z tytułu braku finalizacji transakcji. Okoliczność skierowania przedmiotowego pisma do pozwanych pozostawała zatem bez wpływu dla ustalenia obowiązku spełnienia świadczenia z tytułu zwrotu świadczenia nienależnego.

Analiza całej korespondencji między stronami wskazuje, iż konkretne rozmowy na temat zwrotu ceny jako nienależnie pobranego świadczenia nastąpiły dopiero w związku z uprawomocnieniem się wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie, ustalającego nieważność umowy sprzedaży nieruchomości. We wcześniejszym okresie nie było ze strony powodowej jasnego przekazu co do wezwania pozwanych do zapłaty z tego tytułu. Zauważyć jednak należy, iż zarówno uprawomocnienie wyroku (co nastąpiło w dniu 5 maja 2012 roku) jak i negocjacje stron odnośnie zwrotu świadczenia miały miejsce w okresie nieobjętym żądaniem pozwu, powód bowiem domagał się odsetek za okres od 3 listopada 2010 roku do 31 marca 2011 roku.

W rezultacie strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, aby w spornym okresie roszczenie o zwrot należności głównej 225 000 złotych było wymagalne. Jako że był roszczenia o odsetki zależy od wymagalności długu pieniężnego, powyższe w świetle przytoczonych przepisów skutkowało oddaleniem powództwa.

Na marginesie powyższych rozważań sąd zauważa, iż nawet podzielając wersję powoda, że w piśmie z dnia 18 października 2010 roku pozwani mieliby zostać wezwani do zapłaty w terminie do 2 listopada 2010 roku, to i tak w świetle art. 455 k.c. powód nie byłby uprawniony do żądania odsetek ustawowych za objęty pozwem okres od dnia 3 listopada 2010 roku do dnia 31 marca 2011 roku.

Wezwanie wierzyciela stosownie do art. 455 k.c. polega na tym, że z chwilą jego otrzymania przez adresata na dłużniku zaczyna ciążyć obowiązek niezwłocznego spełnienia świadczenia. Termin spełnienia świadczenia przez dłużnika powinien być „niezwłoczny” rozumiany jako „realny”, to jest taki w którym dłużnik przy uwzględnieniu wszelkich okoliczności miejsca i czasu będzie w stanie dokonać zapłaty. Pojęcie to musi być odnoszone do skonkretyzowanego zobowiązania i uwzględniać czas, w którym dłużnik, zważywszy na rodzaj i rozmiar świadczenia, powinien móc przygotować przedmiot świadczenia. Bezsprzecznie wysokość świadczenia opiewająca na tak znaczną kwotę jak 225 000 złotych w sposób istotny rzutowała na wykonanie zobowiązania przez pozwanych. Pozwani nie dysponowali bowiem majątkiem pozwalającym na natychmiastowe spełnienie świadczenia. Nie mieli przy tym uzasadnionych podstaw do gromadzenia wcześniej niezbędnych środków, bowiem z zaufaniem do zapewnień notariusz sporządzającej umowę sprzedaży, uznawali, że transakcja została zawarta w sposób skuteczny.

Dopiero na skutek uprawomocnienia się orzeczenia ustalającego nieważność umowy zaczęli liczyć się z koniecznością zwrotu uiszczonych cen, którą zdążyli już przeznaczyć na spłatę ich wcześniejszych zobowiązań.

Uwzględniając zatem czas niezbędny do podjęcia czynności zmierzających do zgromadzenia kwoty niemal ćwierć miliona złotych, sąd uznał, że okres niecałych czterech miesięcy jest okresem zbyt krótkim, aby można było przyjąć po stronie pozwanych nieuzasadnioną zwłokę w spełnieniu świadczenia.

O kosztach procesu sąd orzekł w punkcie drugim wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zgodnie z którymi strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, przy czym do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się jego wynagrodzenie i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Zauważyć należało, że w rozpoznawanej sprawie pozwani okazali się stroną wygrywającą sprawę w całości, co dawało podstawę dla obciążenia powoda całością poniesionych przez stronę pozwaną kosztów postępowania.

Na poniesione przez pozwanych koszty w wysokości 7 217 złotych składało wynagrodzenie reprezentującego pozwanych radcy prawnego w wysokości 7 200 złotych (2 x 3 600 złotych) określonej na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490 ze zm.) oraz kwota 17 zł uiszczona tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa procesowego.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

SSR Anna Dulcka

**Zarządzenia:**

1. odnotować w kontrolce uzasadnień,
2. odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć pełnomocnikowi powoda,
3. akta przedłożyć z apelacją, zażaleniem, wpływem innych pism lub za 21 dni.

SSR Anna Dulcka