

Sygnatura akt I C 177/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lipca 2022 r.

**Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Joanna Pulkowska

**po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 lipca 2022 r. w Kamiennej Górze**

**sprawy z powództwa J. Z., R. Z.**

**przeciwko K. B., Ł. B., O. B., L. B.**

**o zapłatę**

I zasądza solidarnie od pozwanych K. B., Ł. B., O. B., L. B. solidarnie na rzecz powodów J. Z., R. Z. kwotę 55.000,00 (słownie złotych: pięćdziesiąt pięć tysięcy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 03.11.2018 r. do dnia zapłaty;

II zasądza solidarnie od pozwanych K. B., Ł. B., O. B., L. B. solidarnie na rzecz powodów J. Z., R. Z. kwotę 8.184,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 5.400,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 177/21

## UZASADNIENIE

Powódka D. Z. (1) wniosła o zasądzenie od pozwanego J. B. (1) kwoty 55 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 3.11.2018 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje roszczenie powódka podała, że w dniu 4 maja 2010 r. zawarła z J. B. (1) (w formie zwykłej pisemnej) umowę, której przedmiotem miała być sprzedaż działki nr (...) o powierzchni 2,9035 ha położonej w K. za kwotę 60 000 zł, przy czym strony zastrzegły, że przeniesienie prawa własności miało nastąpić w 2012 roku. Powódka wskazała, że w tym samym dniu tj. w dniu 4 maja 2010 r. strony zawarły również umowę dzierżawy przedmiotowej działki na okres 10 lat w zamian za opłacanie podatku rolnego. Powódka wyjaśniła, że w dniach 27 maja 2010 r. i 5 lipca 2011 r. wpłaciła J. B. (1) zaliczki na poczet ceny sprzedaży nieruchomości odpowiednio w kwotach 50 000 zł i 5 000 zł. Powódka podała, że w 2012 roku, ani w latach następnych, nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w związku z czym dochodzi zwrotu wpłaconej na rzecz pozwanego kwoty 55 000 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwany J. B. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 5 400 zł.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany zaprzeczył, aby zawierał z powódką jakąkolwiek umowę; nigdy nie negocjował z kimkolwiek zawarcia umowy sprzedaży lub dzierżawy nieruchomości rolnych, gdyż od wielu lat grunty rolne wykorzystuje do produkcji rolnej. Pozwany podniósł, że powódka z racji tego, że jest pracownikiem Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w K. często pomagała mu w prowadzeniu i załatwianiu spraw, miała więc wgląd do jego danych osobowych i możliwe, że podsunęła pozwanemu do podpisu - w pliku innych dokumentów - przedmiotowe umowy sprzedaży, dzierżawy oraz pokwitowania przyjęcia sum pieniężnych.

W toku postępowania pozwany J. B. (1) zmarł. Do udziału w sprawie w miejsce pozwanego J. B. (1) wstąpili K. B., Ł. B., O. B. i L. B., którzy podtrzymali stanowisko pozwanego J. B. (1).

W toku postępowania zmarła powódka D. Z. (1). Do udziału w sprawie w miejsce powódki wstąpili J. Z. i R. Z., którzy podtrzymali stanowisko powódki D. Z. (1).

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 4 maja 2010 roku D. Z. (1) i J. B. (1) zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...) o łącznej powierzchni 2,9035 ha. Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 60 000 zł oraz termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 2012 rok.

Dowody: umowa kupna-sprzedaży gruntów położonych we wsi K. k. 6, pismo (...) z 5.6.2019 r. k. 49, opinia Z. H. biegłego z zakresu badania pisma ręcznego i dokumentów z 31.08.2021 r. k. 257-273 akt PR 1 Ds. 191.2021, decyzja Nr (...) z 5.06.2013 r., tytuł wykonawczy, wniosek o przyznanie płatności z 29.04.2010 r., wniosek D. Z. o przyznanie płatności za 2010 rok – dokumentacja (...) (segregator).

W tym samym dniu strony zawarły umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości na okres 10 lat. D. Z. (1) w zamian za dzierżawę gruntów zobowiązała się uiszczać należny podatek rolny.

Dowody: umowa dzierżawy gruntów położonych we wsi K. k. 7, opinia Z. H. biegłego z zakresu badania pisma ręcznego i dokumentów z 31.08.2021 r. k. 257-273 akt PR 1 Ds. 191.2021.

W dniu 27 maja 2010 roku D. Z. (1) przekazała J. B. (1) kwotę 50 000 zł, zaś w dniu 5 lipca 2011 roku dalszą kwotę 5 000 zł.

Dowody: pokwitowanie z 27.05.2010 r. k. 8, pokwitowanie z 5.07.2011 r. k. 9, opinia Z. H. biegłego z zakresu badania pisma ręcznego i dokumentów z 31.08.2021 r. k. 257-273 akt PR 1 Ds. 191.2021.

Umowa przyrzeczona nie została zawarta.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 26 października 2018 roku D. Z. (1) wezwała J. B. (1) do zwrotu kwoty 55 000 zł w terminie 7 dni.

Dowody: wezwanie z 22.10.2018 r. k. 10, zwrotne potwierdzenie odbioru k. 10v.

### ***Sąd zważył co następuje:***

W niniejszej sprawie powódka D. Z. (1) swoje roszczenie wywodziła z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej zawartej z J. B. (1) w dniu 4 maja 2010 roku. Podnosiła ona, że przekazała J. B. (1) w ratach kwotę 55 000 zł na poczet zapłaty ceny. J. B. (1) przeczył zawarciu umowy oraz przyjęciu od powódki tej kwoty.

W pierwszej kolejności trzeba wskazać, że J. B. (1) złożył własnoręczne podpisy zarówno pod umową przedwstępną, jak i pod umową dzierżawy z 4 maja 2010 roku oraz pokwitowaniami przyjęcia pieniędzy z 27.05.2010 r. i 5.07.2011 r. Autentyczność podpisów J. B. (1) potwierdza opinia Z. H. - biegłego sądowego z zakresu badania pisma ręcznego i dokumentów z 31.08.2021 r. wykonana na potrzeby postępowania przygotowawczego, prowadzonego pod sygn. PR 1 Ds. 191.2021. Nieprawdziwe były twierdzenia J. B. (1) zawarte w odpowiedzi na pozew oraz zeznania świadka K. T. (pierwszej żony J. B. (1)) jakoby wymienione dokumenty zostały podsunięte J. B. (1) do podpisu przez D. Z. (1). O wiedzy J. B. (1) co do zawarcia rzeczonych umów z D. Z. (1) świadczą podejmowane przez niego czynności oraz jego sytuacja życiowa. Z dokumentacji (...) (segregator) wynika, że już w dniu 30 kwietnia 2010 roku, a więc przed podpisaniem umów z dnia 4 maja 2010 roku, J. B. (1) nie zadeklarował do płatności z programu środowiskowego działki nr (...). J. B. (1) również w kolejnych latach, aż do roku 2018 nie deklarował przedmiotowej działki do płatności.

Działania takie wskazują, że J. B. (1) miał świadomość, że działka przestała wchodzić w skład jego gospodarstwa rolnego. Przedmiotową działkę do płatności za rok 2010 zgłosiła natomiast D. Z. (1). Wobec nie wypełnienia przez J. B. zobowiązań wynikających z programu rolnośrodowiskowego na lata 2005-2010, to jest wycofania działki nr (...) przed jego zakończeniem, J. B. zobowiązany został do częściowego zwrotu na rzecz (...) nienależnie wypłaconych dopłat. J. B. (1) przed wszczęciem postępowania windykacyjnego - w dniach 6 lipca 2011 r. (spłacił 4.941,90 zł) i 19 lipca 2012 r. (spłacił 3.000,00 zł) dobrowolnie zwrócił większość nienależnie pobranych dopłat. Nawet gdyby przyjąć, że to D. Z. prowadziła dokumentację pozwanego to wiedza J. B. co do obowiązku zwrotu dopłat na rzecz Agencji świadczy o zamiarze zbycia działki (...) oraz jej wydzierżawieniu D. Z. (1). Gdyby takie umowy nie łączyły stron to można zakładać, że J. B. nie zgodziłby się zwracać dopłat oraz podjąłby stosowne kroki, które z pewnością znalazłyby swe odzwierciedlenie w dokumentacji zebranej przez (...). Istotne jest także to, że J. B. dokonał spłaty kwoty 4.941,90 zł w dniu 6 lipca 2011 r., a więc następnego dnia od daty widniejącej na pokwitowaniu odbioru kwoty 5.000 zł od D. Z. (1) (k.9). Oba pokwitowania odbioru środków pieniężnych od D. Z. (1) stanowiły dokumenty prywatne, a więc w świetle art. 245 k.p.c. stanowiły jedynie dowód tego, że J. B. (1) złożył oświadczenie zawarte w dokumencie. Natomiast właśnie fakt, że J. B. spłacił część zadłużenia wobec Agencji niemalże w kwocie, jaka widnieje w pokwitowaniu oraz fakt, że operację tę wykonał następnego dnia od daty pokwitowania, przemawia za przyjęciem, iż faktycznie otrzymał od D. Z. pieniądze. Dodatkowo spłata zadłużenia wobec Agencji świadczy o tym, że J. B. akceptował fakt, że działka nr (...) nie należy do jego gospodarstwa rolnego i jest dzierżawiona przez D. Z. (1). W kontrze do tego stwierdzenia nie stoi przedłożony przez pozwanego do akt raport indywidualny gospodarstwa rolnego za rok 2010 (k.35-43), gdyż nie uwzględnia on faktu wydzierżawienia gruntu, a jedynie wpływ aktywów z czynszu dzierżawnego (w raporcie wskazano, że czynsze dzierżawne wyniosły 0 zł). Jak wynika z umowy dzierżawy (k.7) D. Z. w zamian za dzierżawę zobowiązała się uiszczać podatek rolny, nie zaś czynsz dzierżawny. Zaciągnięcie przez J. B. wielu kredytów na prowadzenie gospodarstwa także uwiarygodniało fakt zawarcia umów z 4 maja 2010 roku z D. Z. (1) oraz przyjęcia od niej znacznej sumy pieniężnej. Podnieść także trzeba, iż organa postępowania przygotowawczego nie dopatrzyły się w działaniach D. Z. (1) czynu zabronionego – dochodzenie w sprawie występku z art. 270 § 1 kk i art. 286 § 1 w zw. z art. 11 § 2 kk zostało umorzone.

Wszystkie opisane powyżej okoliczności dotyczące kwestii datacji z Agencji dają podstawy do wyciągnięcia wniosku, że J. B. faktycznie złożył oświadczenia woli zawarcia umów sprzedaży i dzierżawy, jak to wynika z dokumentów umów k.6-7. Tak bowiem jak w karnym procesie poszlakowym reguły logiki formalnej zezwalają na wnioskowanie o fakcie głównym na podstawie faktów pobocznych, tak w niniejszym procesie opisane wyżej zachowania J. B. oraz ich kontekst sytuacyjny oraz jego sytuacja finansowa pozwalały przyjąć, że J. B. rzeczywiście zawarł z D. Z. przedwstępną umowę sprzedaży, umowę dzierżawy oraz przyjął od niej w dwóch ratach łącznie kwotę 55 000 zł. W tym miejscu należy podnieść, że ustalona w umowie przedwstępnej cena sprzedaży przedmiotowej działki (60 000 zł) w przybliżeniu odpowiadała jej wartości rynkowej w 2010 roku (rzeczoznawca na potrzeby dochodzenia oszacował wartość działki na kwotę 62 000 zł). Zatem ustalona cena nabycia nieruchomości nie była zaniżona.

Umowa przedwstępna zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta przez strony w zwykłej formie pisemnej, a więc powódka nie mogła dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. J. B. (1) zaciągnął jednak wobec D. Z. (1) zobowiązanie, z którego się nie wywiązał. Ponosi on zatem odpowiedzialność kontraktową za niewykonanie umowy. Stosownie do przepisu art. 471 k.c., który stanowi, że 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. Skoro D. Z. (1) przekazała J. B. (1) w ratach kwotę 55 000 zł na poczet ceny nabycia przedmiotowej działki, a J. B. (1) odmówił przeniesienia na jej rzecz prawa własności tej działki, to powódce należy się zwrot tej kwoty. Należało zatem zasądzić solidarnie od spadkobierców J. B. (1) to jest K. B., Ł. B., O. B., L. B. solidarnie na rzecz spadkobierców D. Z. (1) to jest J. Z. i R. Z. kwotę 55 000 zł. Odsetki zasądzono zgodnie z żądaniem, gdyż wymagalność roszczenia powstała z upływem terminu wyznaczonego J. B. przez D. Z. w wezwaniu do zapłaty (k.10).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej

obrony (koszty procesu). Do kosztów powodów należały: 5 400,00 zł – wynagrodzenie radcy prawnego, 2 750,00 zł – opłata sądowa od pozwu oraz 34,00 zł opłaty skarbowe od pełnomocnictw.