

Sygn. akt I C 199/18

Dnia 11 kwietnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Małgorzata Franczak-Opiela

Protokolant : prot. sąd. Katarzyna Kulpa

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2019 r. w Nowym Sączu na rozprawie

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko B. C. i M. C. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych B. C. i M. C. (1) solidarnie na rzecz powoda J. W. kwotę 400.000 zł (czterysta tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 lutego 2018 roku do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanych B. C. i M. C. (1) solidarnie na rzecz powoda J. W. kwotę 30.817 zł (trzydzieści tysięcy osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 199/18

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 11 kwietnia 2019 roku

Pozwem inicjującym przedmiotowe postępowanie powód J. W. domagał się wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i nakazanie pozwanym M. C. (1) oraz B. C. zapłaty solidarnie na jego rzecz kwoty 400.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od dnia 27 października 2017 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia solidarnie od pozwanych na jego rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych powiększonych o opłatę skarbową 17 zł (k.1-4).

Motywuując pozew powód podniósł, że jego dłużnik J. S. (1) zawarł z pozwanymi M. i B. C. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w N. przy ul. (...), obj KW (...) dnia 27.02.2015 roku, na podstawie której zapłacił pozwanym m.in. kwotę 400.000 zł zaliczki na poczet ceny sprzedaży. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, ponieważ pozwani odstąpili od umowy przedwstępnej pismem z dnia 27.10.2017 roku. Pozwani, nie dokonali zwrotu uzyskanego od J. S. (1) przysporzenia w kwocie 400.000 zł. Powód podał, że w dniu 23.01.2018 roku zawarł z J. S. (2) umowę przelewu wierzytelności przysługującej J. S. (1) wobec pozwanych z tytułu zwrotu w/w zaliczki jako świadczenia nienależnego z art. 410 §2 k.c., powstałego i wymagalnego z momentem odstąpienia przez pozwanych od umowy przedwstępnej. Pismem z dnia 24.01.2018 roku powód zawiadomił pozwanych o zawarciu umowy przelewu wierzytelności oraz wezwał ich do zapłaty kwoty 400.000 zł. Wezwanie do zapłaty pozostało bez odpowiedzi. Powód dodał, że ustawowe odsetki za opóźnienie liczy od dnia 27.10.2017 roku tj. dnia złożenia przez pozwanych J. S. (1) oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Z tym dniem powstał i stał się wymagalny obowiązek zwrotu zaliczki przez pozwanych.

Pozwani M. C. (2) i B. C. działając osobiście w złożonej odpowiedzi na pozew (k.36-40) wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa prawnego jeśli z takowego skorzystają.

Pozwani podkreślili, że umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości obj KW (...) z J. S. (1) zawarł tylko pozwany M. C. (2). B. C. wyraziła tylko zgodę na jej zawarcie przez męża. W komparycji umowy został wpisany tylko M. C. (2) jako strona sprzedająca. Potwierdzeniem zawarcia umowy przedwstępnej tylko przez M. C. (1) jest fakt, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 27.10.2017 roku wystosował i podpisał tylko pozwany. Także poszczególne części zaliczki zostały wydane tylko pozwanemu M. C. (2), co wynika z podpisanych przez niego pokwitowań. Pozwana B. C. nie posiada zatem legitymacji biernej w niniejszej sprawie, brak podstaw do dochodzenia od niej jakichkolwiek kwot. Pozwany M. C. (2) zawarł również z J. S. (1) umowę najmu, na mocy której wynajął mu przedmiotową nieruchomość wraz z kompletnym wyposażeniem. J. S. (1) przejął przedmiot najmu, w którym zamieszkał. W trakcie trwania najmu powstały jednak uszkodzenia nieruchomości wykraczające poza zakres normalnego używania przedmiotu najmu. Nadto J. S. (1) nie uregulował czynszu najmu za okres od stycznia do grudnia 2017r. w wysokości 23.650 zł oraz opłat za media za okres od stycznia do grudnia 2017r. w wysokości 18.474 zł. Pozwani przyznali, że J. S. (1) informował M. C. (1) o trudnościach w zgromadzeniu środków na zapłatę pełnej ceny sprzedaży nieruchomości, dlatego przesunięto termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Kolejne odraczanie momentu zawarcia umowy przyrzeczonej nie przynosiło rezultatu, dlatego finalnie M. C. (2) odstąpił od umowy przedwstępnej pismem z dnia 27.10.2017r. Ze względu na zaistniałe uszkodzenia, jak również utratę wartości nieruchomości oraz nieuregulowane płatności wynikających z umowy najmu, strony umowy przedwstępnej jeszcze w lipcu-sierpniu 2017r. uzgodniły, że wartość tych wierzytelności zostanie pobrana przez M. C. z wydanej mu przez J. S. (1) zaliczki. Wówczas J. S. (1) podjął również działania w celu znalezienia innego nabywcy nieruchomości pozwanych, jednak mu się to nie udało, dlatego końcem 2017r. ponownie uzgodniono, iż z wydanej M. C. zaliczki rozliczone zostaną koszty uszkodzeń, utraty wartości nieruchomości oraz czynszu najmu i opłat za media. W tym celu M. C. zlecił sporządzenie opinii rzeczoznawcy, w której ustalono wartość szkody na kwotę 114.446,02 zł. Całość szkody poniesionej przez pozwanego wyniosła 373.606,02 zł w tym: 114.446,02 zł (jako koszt usunięcia zniszczeń) 217.036 zł (jako utrata wartości nieruchomości 1.200.000 zł – 982.964), 23.650 zł (jako nieuregulowany czynsz) i 18.474 zł (jako nieuiszczone opłaty za media). Ponieważ nieruchomość nadal nie została M. C. zwrócona przez J. S. (1) a nie płacił on na bieżąco należności czynszowych i opłat dodatkowych, M. C. i J. S. (1) uzgodnili, iż wierzytelność pozwanego będzie rozliczona z zaliczką, a pozostała jej część rozliczona zostanie po dokonaniu zwrotu nieruchomości, co do chwili wniesienia odpowiedzi na pozew nie nastąpiło. Z uwagi na taki sposób rozliczenia po stronie J. S. (2) wygasło prawo domagania się zwrotu zaliczki. Pozwani podnieśli też zarzut braku wymagalności dochodzonej pozwem wierzytelności na podstawie art. 455 k.c. Powód winien wezwać dłużnika do spełnienia świadczenia i dopiero po upływie czasu niezbędnego do spełnienia, wierzytelność stałaby się wymagalna. Za wezwanie do zapłaty można uznać pismo pełn. powoda z dnia 24.01.2018 roku, ale nie wskazywało ono terminu, który można uznać za realny do spełnienia świadczenia, jako, że zebranie kwoty 400.000 zł w terminie 3 dni nie było możliwe. Ponadto do wezwania tego nie dołączono dokumentu umowy cesji, co w kontekście żądanej w wezwaniu kwoty budziło poważne wątpliwości. Z uwagi na brak wymagalności świadczenia również żądanie zasądzenia odsetek od dnia 27.10.2017 roku jest niedopuszczalne. Ponadto skoro umowę przedwstępną z dnia 27.02.2015 roku zawarł jedynie M. C., który nie reprezentował B. C. wątpliwość wzbudza to jaką wierzytelności w istocie J. S. (1) przeniósł na powoda. Strony umowy przelewu przenieśli zatem nie tę wierzytelność, z której potencjalnie mógłby wynikać obowiązek rozliczenia ceny sprzedaży. M. C. (2) podniósł też, że przysługuje mu skuteczne wobec powoda prawo zatrzymania na podstawie art. 496 k.c. w zw. z art. 513 § 1 k.c. J. S. (1) nie zabezpieczył roszczenia pozwanego o odszkodowanie z tytułu zniszczeń, utraty wartości nieruchomości, czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych, a jego stan majątkowy pozostaje wątpliwy z uwagi na jego zadłużenie. Pozwani zarzucili też, że umowa porozumienia z dnia 23.01.2018 roku jest nieważna na podstawie art. 58 § 2 k.c. Biorąc pod uwagę stan finansowy J. S. (1), można uznać, że zamiarem stron owego porozumienia było pokrzywdzenie innych wierzycieli J. S., bo jako dłużnik faworyzował tylko jednego z nich-powoda. Ta czynność prawna jest niezgodna z zasadą podlegającą na obowiązku proporcjonalnego zabezpieczenia wierzycieli w razie grożącej niewypłacalności lub upadłości. Zdaniem pozwanych powodowi nie przysługuje też roszczenie o zwrot kosztów procesu, bo wszelkie koszty związane z dochodzeniem wierzytelności na mocy § 5 ust 4 porozumienia zobowiązany był ponieść J. S. (1).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

M. C. (2) i B. C. jako właściciele na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości położonej w N. przy ul. (...), obj. Kw nr (...), chcieli ją sprzedać za 1.200.000 zł. W tym celu zgłosili się do agencji (...), prowadzonej m.in. przez A. P. (1). Nieruchomość prezentowano do sprzedaży G. S. (1), który zainteresował się jej nabyciem.

(dowód: wydruk elektroniczny KW (...) k. 101-121, częściowo zeznania świadka A. P. (1) k. 179-180 00:02:05, częściowo zeznania świadka J. S. (1) k. 195-196 00:28:12)

W dniu 27 lutego 2015 roku M. C. (2) i B. C. (niewymieniona w części wstępnej umowy) zawarli z J. S. (1) pisemną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w N. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Nowym Sączu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Pozwani zobowiązali się sprzedać w/w nieruchomość J. S. (1) za 1,2 mln zł w terminie do dnia 29 lutego 2016 roku. W dniu zawarcia umowy przedwstępnej J. S. (1) wręczył pozwanym kwotę 400.000 zł tytułem zadatku, która miała zostać zaliczona na poczet ceny sprzedaży (§ 4 ust 1). J. S. (1) zobowiązał się również do wpłaty pozwanym do dnia 31 sierpnia 2015 roku dalszej kwoty 400.000 zł, która miała zostać zaliczona na poczet ceny sprzedaży i mogła być dokonana w ratach (§ 4 ust 2) oraz do wpłaty pozwanym do dnia 29 lutego 2016 rok pozostałej kwoty 400.000 zł (§ 4 ust 3). Po całkowitej zapłacie do dnia 29 stycznia 2016 roku kupujący i sprzedający mieli podpisać umowę przyrzeczoną. W razie nie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie kupującego, sprzedający mógł bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać (§ 5 ust 1). W przypadku nie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn po stronie sprzedającego, kupujący mógł bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy zażądać od sprzedającego sumy dwukrotnie wyższej niż wręczony zadatek (§ 5 ust 2). J. S. (1) oświadczył, że stan techniczny nieruchomości jest mu znany, ze względu na użytkowanie nieruchomości do dnia 29 lutego 2016 roku, co wyłącza rękojmię sprzedażową (§ 3 umowy).

Pod umową jako sprzedający podpisali się oboje pozwani tj. B. C. i M. C. (2), parafowali oni również pierwszą stronę umowy, a jako kupujący S. J. i S. świadek.

(dowód: kserokopia umowy przedwstępnej z dnia 27.02.2015 roku k. 8-9, oryginał tej umowy k. 192)

Równocześnie z umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości pozwani zawarli z J. S. (1) umowę najmu tej nieruchomości, tak aby mógł on korzystać z budynku mieszkalnego i ogrodu, skoro chciał tą nieruchomość zakupić. W dniu 27 lutego 2015 roku M. C. (2) i B. C. (niewymieniona w części wstępnej umowy) zawarli z J. S. (1) pisemną umowę najmu budynku mieszkalnego położonego w N. przy ul. (...), o łącznej pow 280 mkw. Wynajmujący oddali najemcy budynek mieszkalny z wyposażeniem do używania z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. Czynsz najmu określono na kwotę 4300 zł miesięcznie, płatny do 5-tego każdego miesiąca gotówką. Najemca wręczył też wynajmującemu kwotę 40.000 zł kaucji, która miał zostać rozliczona w ten sposób, że: kwota 8600 zł pozostała do dyspozycji wynajmującego celem zabezpieczenia dwumiesięcznej kwoty czynszu i podlegała rozliczeniu w momencie zakończenia umowy, a kwota 31400 zł stanowiła bieżący czynsz. Najemca zobowiązał się osobno regulować opłaty z tytułu wywozu i usuwania śmieci i nieczystości, zużycia energii elektrycznej, ciepła i wody wedle wskazań rachunków pochodzących od dostawców usług przedstawionych przez wynajmującego do 5 dni po ich otrzymaniu (§ 2 ust 6). Najemca odpowiadał wobec wynajmującego za wszelkie szkody powstałe w wyniku nieopłacenia przez najemcę w odpowiedniej wysokości i terminie obciążających najemcę opłat eksploatacyjnych (§ 2 ust 7). Przedmiot najmu został wydany najemcy w dniu 23.03.2015 roku (§ 3 ust 1). Najemca oświadczył, że stan techniczny budynku mieszkalnego nie budzi zastrzeżeń i jest opisany szczegółowo wraz z wyposażeniem i stanem tego wyposażenia w protokole przekazania, stanowiącym załącznik do umowy (§ 3 ust 2). Protokołu tego jednak nie sporządzono.

Najemcę obciążały wszelkie zwykłe nakłady na przedmiot najmu związane z jego normalną eksploatacją (§ 3 ust 4). Najemca nie mógł bez zgody wynajmującego użytkować przedmiotu najmu odmiennie niż wynikało to z treści umowy najmu ani oddawać go osobom trzecim w używanie (§ 3 ust 5). Najemca zobowiązał się po zakończeniu umowy najmu zwrócić przedmiot najmu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym uwzględniającym zużycie wynikające z normalnej eksploatacji (§ 3 ust 7). Umowa najmu została zawarta na czas oznaczony tj do dnia 29.02.2016 roku (§ 4 ust 1).

Pod umową jako wynajmujący podpisali się oboje pozwani tj. B. C. i M. C. (2), parafowali oni również pierwszą stronę umowy, a jako najemca podpisał się S. J. i S. świadek.

(dowód: kserokopia umowy najmu z dnia 27.02.2015 roku k.41-42, oryginał tej umowy k. 192)

Faktycznie w nieruchomości wynajętej przez J. S. (1) zamieszkał jego brat G. wraz z dziećmi, który znajdował się w trudnej sytuacji rodzinnej. Nie sprzeciwiali się temu pozwani. Zostali oni poinformowani o tym fakcie.

(dowód: częściowo zeznania świadka A. P. (1) k. 179-180 00:02:05, zeznania świadka G. T. k. 194-195 00:03:08, częściowo zeznania świadka J. S. (1) k. 195-196 00:28:30)

J. S. (1) za pośrednictwem siostry G. T. i brata G. S. (1) zapłacił pozwanym kwotę 400.000 zł jako zaliczkę określoną w §4 ust 2 umowy przedwstępnej gotówką w następujących terminach: 25 września 2015 roku kwotę 100.000,00 zł, 12 października 2015 roku kwotę 100.000,00 zł, 2 listopada 2015 roku kwotę 70.000,00 zł, 17 listopada 2015 roku kwotę 50.000,00 zł, 25 listopada 2015 roku kwotę 80.000,00 zł.

(okoliczność niesporna, kserokopia ostatniej strony umowy przedwstępnej z odręcznymi pokwitowaniami M. C. (1) k. 11 z oryginałem pokwitowań k. 192, pokwitowania k. 12-13 i k. 192, zeznania świadka G. T. k. 194-195 00:03:08, częściowo zeznania świadka J. S. (1) k. 195-196 00:28:12)

J. S. (1) miał trudności w uregulowaniu ostatniej raty tytułem ceny sprzedaży w kwocie 400.000 zł, w związku z powyższym komunikował się z pozwanymi, prosząc o wydłużenie terminu płatności. Pozwani przystali na propozycję J. S. (1) dotyczącą zawarcia umowy przyrzeczonej w późniejszym czasie, zezwolili też na bezterminowe wynajmowanie przez niego swojej nieruchomości z prawem wypowiedzenia umowy z zachowaniem okresu 1 miesiąca.

Wobec jednak braku wpłaty ostatniej raty pozwany M. C. (2) pismem z dnia 27 października 2017 roku odstąpił od umowy przedwstępnej, oświadczając jednocześnie, że zachowuje przekazany mu w dniu zawarcia umowy przedwstępnej zadatek w kwocie 400.000 zł. Jednocześnie z powodu ustania stosunku najmu z dnia 27 lutego 2015 roku pozwany wezwał J. S. (2) do wydania mu nieruchomości w terminie do dnia 7 listopada 2017 roku, zastrzegając możliwość sądowego dochodzenia eksmisji J. S. (2) z tej nieruchomości. Informował też o zniszczeniach w nieruchomości, co do których będzie domagał się odszkodowania od J. S. (2).

(dowód: oświadczenie M. C. (1) z dnia 27.10.2017 roku k. 10, oświadczenie M. C. (1) z dnia 31.03.2016 roku k. 43)

Pozwany M. C. składając oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej pismem z dnia 27 października 2017 roku działał w imieniu własnym i żony B. C..

(okoliczność przyznane przez pozwanych k. 198/2 i k.200)

Faktycznie użytkujący nieruchomości pozwanych G. S. (1) opuścił nieruchomość we wrześniu 2017 roku. Przeprowadzeniem prac porządkowych w wynajmowanym budynku zajęła się G. T. oraz firma sprzątająca.

(dowód: zdjęcia k. 193, zeznania świadka G. T. k. 194-195 00:03:08, zeznania powoda J. W. k. 196-197 1:53:45)

Pozwani po opuszczeniu budynku mieszkalnego przez G. S. (2) przeprowadzili jego oględziny. Uznali, iż wynajmowana nieruchomość uległa w trakcie trwania najmu zniszczeniu i uszkodzeniu. Pozwani zlecili rzeczoznawcy majątkowemu A. S. (1) określenie zakresu i wysokości strat powstałych w skutek użytkowania tej nieruchomości w okresie od 23.03.2015 roku do dnia wizji lokalnej, która miała miejsce 8.12.2017 roku oraz wskazania przybliżonej wartości nieruchomości według stanu i cen na dzień wizji.

A. S. (1) wydał opinię datowaną na 14.12.2017 roku, w której potwierdził występowanie uszkodzeń i zniszczeń nieruchomości pozwanych. Wskazał, że w zlokalizowanym na parterze salonie doszło do uszkodzeń powłok malarskich, osmaień w okolicy kominka oraz na ścianach i suficie. W znajdującym się w salonie kominku wyłamano

drzwi wraz z szybą pryzmatyczną, sama szyba została rozbita, a wyłożenie wewnętrzne kominka wykruszyło się. Porozbijano znajdujące się w salonie ozdobne lampy (potłuczone bąble szklane i pozaginane linki lampy) . W stanowiącym wyposażenie salonu narożniku skórzanym porozcinano obicia siedziska, powybijano sprężyny. W głośniku W. (...)2. uszkodzono obudowę. Uszkodzony został blat wysp kuchennej, oraz wykonany na zamówienie stół z płyty meblowej. W płycie grzewczej marki GE Euro K. Profile uszkodzono powłokę, uszkodzono zmywarę, która się nie uruchamiała. W jadalni brakowało dwóch kloszy i pojedynczych kryształów w żyrandolu. W całym obiekcie uszkodzona została instalacja alarmowa oraz znacznie zniszczono powłoki malarskie. W pomieszczeniu kotłowni uszkodzony został kocioł gazowy dwufunkcyjny I. (...), ujawniono odspoinowanie wanny i uszkodzenie baterii natryskowej. W pomieszczeniu sypialni doszło do uszkodzenia instalacji c.o. przy grzejniku, przypalono znajdujący się tam stolik nocny V. Art L., rozerwano tapetę, zabrudzono wykładzinę w rejonie awarii grzejnika. Ze względu na brak jakiegokolwiek bieżącej pielęgnacji, uszkodzeniu uległy również elementy urządzonego ogrodu, w tym deski tarasowe, których nie olejowano, zieleń, oświetlenie oraz system nawadniania ogrodu. Wartość kosztów remontowych i powstałych strat wyceniono na 114.446,02 zł. Przybliżoną wartość nieruchomości rzeczoznawca określił na 982.964 zł.

(dowód: opinia A. S. z dnia 14.12.2017 roku k. 44-57)

Według pozwanych J. S. (1) nie uregulował też czynszu najmu za okres od stycznia do grudnia 2017r. w wysokości 23.650 zł oraz opłat za media za okres od stycznia do grudnia 2017r. w wysokości 18.474 zł. Pozwani samodzielnie określili wysokość zaległości w opłatach za czynsz i media.

(dowód: faktury i prognozy opłat za media k. 58-67 i k. 69-71, nakaz płatniczy k. 68, zeznania świadka G. T. k. 194-195 00:03:08)

Pozwani nie rozmawiali z J. S. (1) w sprawie pokrycia należności za zniszczenia wynajmowanej nieruchomości.

(dowód: częściowo zeznania świadka J. S. (1) k. 195-196 00:28:12)

W dniu 25.08.2018 roku został sporządzony protokół zdawczo - odbiorczy nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy najmu. W protokole odnotowano liczne uszkodzenia i zmiany w stanie technicznym zgodne z załącznikiem do protokołu, dokumentacją zdjęciową oraz wyceną A. S.. Protokół spisano w obecności pozwanych, A. P. (1) i G. S. (1) działającego z upoważnienia J. S. (1).

(dowód: częściowo zeznania świadka A. P. (1) k. 179-180 00:02:05, protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 25.08.2018 roku k. 192, częściowo zeznania świadka J. S. (1) k. 195-196 00:28:12)

J. S. (1) prowadził działalność gospodarczą pod firmą (...), wykonując usługi budowlane. J. S. (1) zajmował się wyłącznie wykonywaniem usług budowlanych, sprawy finansowe i księgowość w jego imieniu prowadziła jego siostra G. T.. Posiadała ona od J. S. (1) szerokie pełnomocnictwa, m.in. do obsługi jego kont bankowych oraz do współpracy z kontrahentami. W ramach prowadzonej działalności od 2012 roku J. S. (1) współpracował z powodem J. W., który prowadził działalność gospodarczą pod firmą (...). Powód dowoził J. S. (1) materiały budowlane. J. S. (1) posiadał niezapłacone zobowiązanie wobec powoda wynikające z nieuregulowanych faktur za lata 2015-2017 z tytułu dostawy materiałów budowlanych. Powód wysyłał J. S. (1) wezwania do zapłaty, lecz na jego wyraźne prośby odraczał terminy płatności.

(dowód: częściowo zeznania świadka J. S. (1) k. 195-196 00:28:12, zeznania powoda J. W. k. 196-197 1:53:45)

W 2017 roku zobowiązanie J. S. (1) z tytułu niezrealizowanych faktur wobec powoda wynosiło około 500.000 z. J. S. (1) przez działania siostry G. T. popadł w zadłużenie także wobec innych kontrahentów, które łącznie wynosiło około 3,5 mln złotych. Wierzyciele J. S. (1) zaczęli egzekwować swoje wierzytelności. Również powód w sierpniu 2017 roku wyznaczył J. S. (1) ostateczny termin do zapłaty zaległości, ponieważ przestał wierzyć w dobrowolne uregulowanie przez niego długu.

J. S. (1) w rozmowach z powodem twierdził, że nie posiada środków na spłatę zobowiązania. W związku z naleganiami powoda pozwany przyznał, że posiada wierzytelność wobec pozwanych z tytułu pobranej, a nie zwróconej przez nich zaliczki uiszczonej na poczet ceny sprzedaży nieruchomości położonej w N. przy ul. (...).

W dniu 16.10.2017 roku J. S. (1) i J. W. zawarli umowę przelewu ekspektawtywy tej wierzytelności, ponieważ umowa przedwstępna jeszcze wówczas obowiązywała.

Powód zaangażował się też w próbę sprzedaży tej nieruchomości, licząc na spłatę przez J. S. (1) zobowiązania wobec niego, po rozliczeniu ewentualnej umowy sprzedaży.

(dowód: częściowo zeznania świadka J. S. (1) k. 195-196 00:28:12, wydruk z giełdy długów k. 72, zeznania powoda J. W. k. 196-197 1:53:45, zdjęcia k. 193)

Powód wysłał do M. C. (2) pierwsze pismo w dniu 27 listopada 2017 roku informujące o tym, że na mocy umowy przelewu wierzytelności z dnia 16.10.2017 roku nabył od J. S. (1) wierzytelność przysługującą mu wobec pozwanego o zwrot zaliczki w kwocie 400.000 zł uiszczonej na podstawie § 4 ust 2 umowy przedwstępnej z dnia 27 lutego 2015 roku na poczet ceny sprzedaży nieruchomości położonej w N. przy ul. (...). W odpowiedzi otrzymał prośbę o przesłanie dokumentu pełnomocnictwa. Powód następnie pismem z dnia 6 grudnia 2017 roku wysłał do M. C. (2) wezwanie do zapłaty, a dnia 13 grudnia 2017 roku pismo wyjaśniające, że pełnomocnictwo załączone do wezwania do zapłaty ma również zastosowanie do pisma z dnia 27 listopada 2017 roku. W odpowiedzi powód otrzymał od M. C. kolejne pismo z dnia 8 stycznia 2018 roku z prośbą o dosłanie kolejnych dokumentów celem dokonania ich oceny, podnosząc, że przywoływane umowy cesji są wadliwe, gdyż dotyczyły wierzytelności nieistniejących w dacie ich dokonania.

(dowód: pismo powoda z dnia 27 listopada 2017 roku k. 90-91, pismo pozwanego z dnia 5 grudnia 2017 roku k. 92, pismo powoda z dnia 6 grudnia 2017 roku k. 95 z dowodem nadania i odbioru korespondencji k. 93-94, pismo z dnia 13 grudnia 2017 roku z dowodem nadania k. 96-97, pismo pozwanego z dnia 28 grudnia 2017 roku k. 98)

W dniu 23.01.2018 roku J. S. (1) zawarł z powodem J. W. porozumienie i umowę przelewu wierzytelności na zabezpieczenie. J. S. (1) oświadczył, że posiada dług wobec J. W. opiewający na kwotę 450.092,28 zł brutto wraz z odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych, wynikających z wymagalnych i niespornych, niezapłaconych szczegółowo wymienionych w § 1 porozumienia faktur VAT. Oświadczył też, że przysługuje mu wierzytelność w stosunku do M. C. (2) i B. C. opiewająca na kwotę 400.000 zł wynikająca z obowiązku zwrotu przez małżonków zaliczki uiszczonej na poczet ceny zakupu nieruchomości położonej w N. przy ul. (...), obj Kw nr (...), a obowiązek zwrotu przedmiotowej zaliczki wynikał z odstąpienia od w/w przedwstępnej umowy sprzedaży z dniem 27 październik 2017r. przez pozwanych (§ 2 ust 1-2)

Wraz z wierzytelnością będącą przedmiotem przelewu, przechodziły na cesjonariusza wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki (§ 2 ust 3).

Strony umowy cesji zgodnie oświadczyły, iż są świadome, że wierzytelność będącą przedmiotem przelewu jest kwestionowana przez pozwanych (§ 2 ust 4). W celu wykonania zobowiązania opisanego w § 1 J. S. (2) przeniósł na powoda przysługującą mu wierzytelność będącą przedmiotem przelewu (§ 3 ust 1). Cesjonariusz zobowiązany był dokonać cesji zwrotnej wierzytelnością będącą przedmiotem przelewu na rzecz cedenta, w przypadku gdy cedent zaspokoi wierzytelność cesjonariusza określoną w § 1 w całości (§ 4). Cesjonariusz na mocy porozumienia uprawniony był do podejmowania wszelkich czynności w celu dochodzenia wierzytelności będącej przedmiotem przelewu w szczególności do wszczęcia przeciwko dłużnikom postępowania sądowego i egzekucyjnego (§ 5 ust 2). Wszelkie koszty związane z dochodzeniem wyżej opisanej wierzytelności obciążały cedenta (§ 5 ust 4). Cedent zobowiązał się do współdziałania z cesjonariuszem w trakcie procesu dochodzenia przez niego od dłużników wierzytelności będącej przedmiotem przelewu. Realizacja tego obowiązku miała nastąpić m.in. przez przekazania cesjonariuszowi wszystkich dokumentów związanych z roszczeniem, udzieleniu przez cedenta wszelkich wyjaśnień i wszelkiej pomocy w toku dochodzenia przez niego należności od dłużników (§5 ust 5).

Cedent oświadczył, że: dłużnicy nie posiadają wobec niego wierzytelności wzajemnej nadającej się do potrącenia na podstawie art. 498 in. k.c. z wierzytelnością będącą przedmiotem przelewu (§ 6 ust 1); w umowie pomiędzy dłużnikami a cedentem nie wyłączone możliwości przelewu wierzytelnością będącej przedmiotem przelewu, a dokonaniu przelewu w/w wierzytelności nie sprzeciwiała się ustawa ani właściwość zobowiązania; dłużnicy w chwili przelewu byli wypłacalni i cedent przyjął na siebie odpowiedzialność za ich wypłacalność stosownie do art. 516 k.c.

(dowód: porozumienie zawierające przelew wierzytelności na zabezpieczenie z dnia 23.01.2018 roku k. 14-17)

Pismem z dnia 24.01.2018 roku (nadany w dniu 26.01.2018 roku) powód reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika zawiadomił pozwanych o zawarciu w/w umowy przelewu wierzytelności, powołując się na obowiązek zwrotu przez nich J. S. (1) zaliczki uiszczonyj na poczet ceny zakupu nieruchomości położonej w N. przy ul. (...), obj. Kw nr (...). Jednocześnie wezwał ich do zapłaty kwoty 400.000 zł w terminie 3 dni do dnia doręczenia pisma na wskazany rachunek bankowy, informując o ewentualnym wystąpieniu na drogę sądową w przypadku braku płatności. Do pisma tego dołączono pełnomocnictwo dla wskazanych imiennie radców prawnych z prawem reprezentacji m.in. w stosunku do innych podmiotów w sprawach, których powód był wierzycielem.

Jak wynika ze strony internetowej www.emonitoring.poczta.polska przesyłki polecone o nr (...) i (...) zostały odebrane przez pozwanych w dniu 12.02.2018 roku.

Pozwany M. C. (2) pismem z dnia 13.02.2018 roku skierowanym do powoda prosił o wyjaśnienie niejasności jego wezwania z dnia 24.01.2018 roku i przedłożenia całości dokumentacji w szczególności kopii umowy cesji z dnia 5.12.2017, oraz umów przelewów wierzytelności z dnia 16.10.2017 roku i z dnia 23.01.2018 roku, tak aby mógł merytorycznie odnieść się do twierdzeń i zasadności żądań powoda. Pismo to powód otrzymał w dniu 20.02.2018 roku.

W związku z wątpliwościami pozwanych powód przesłał im w dniu 22 lutego 2018 roku kserokopię umowy przelewu wierzytelności z dnia 23 stycznia 2018 roku.

(dowód: pisma z dnia 24.01.2018 roku z potwierdzeniem nadania k. 18-23, pismo pozwanego z dnia 13.02.2018 roku k. 73 z dowodem doręczenia k.74, pismo z dnia 21.02.2018 roku z dowodem nadania k. 99-100, informacje ze strony www.emonitoring.poczta.polska)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów w kopiach i oryginałach, których autentyczności nie podważano oraz na podstawie zeznań stron i świadków.

Częściową wiarygodnością Sąd obdarzył zeznania świadka A. P. (1), który współpracował z pozwanymi w zakresie sprzedaży nieruchomości w N.. Sąd nie podzielił zeznań świadka o do stanu nieruchomości w momencie wydania jej najemcy, bowiem świadek w tej czynności nie uczestniczył. Opisał stan nieruchomości pozwanych na podstawie swoich kilkukrotnych obserwacji, ale poczynionych na kilka miesięcy przed wydaniem jej najemcy.

Sąd w całości podzielił zeznania świadka G. T.. Świadek zrelacjonowała kto faktycznie użytkował dom pozwanych oraz uszkodzenia jakie powstały w związku z tym użytkowaniem w budynku mieszkalnym i ogrodzie, ale tylko te które zauważyła.

W kategoriach częściowej wiarygodności Sąd ocenił zeznania świadka J. S. (1). Za wiarygodne uznał jego zeznania tylko w zakresie, w którym korespondują z pozostałym materiałem dowodowym. Świadek zeznał w sposób bardzo naiwny, wybiórczy, nielogiczny i niezrozumiały. Przedstawił się jako przedsiębiorca, który nie posiada żadnej wiedzy ani co do kondycji finansowej swojej firmy ani co do podpisywanych przez siebie umów. W szczególności zaskaniał się niepamięcią lub niewiedzą co do szczegółów umów jakie zawarł z pozwanymi oraz co do okoliczności zawarcia tych umów. Wątpliwość wzbudziły zeznania świadka co do tego, że nie znał szczegółowo sytuacji rodzinnej brata G. S. (1), skoro chciał mu pomóc. Świadek nie potrafił też wytłumaczyć przyczyn zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości własności pozwanych, skoro faktycznie nie miał zamiaru jej kupić oraz umowy najmu, co tylko potwierdza to, że zatajał niewygodne dla siebie informacje. Świadek nie potrafił też skonkretyzować w sposób

ogólny postanowień umowy cesji zwartej z powodem. Nie był do końca pewny jaką wiarygodność przelał na powoda oraz po co umowa ta została zawarta. Co do istotnych dla sprawy szczegółów odwoływał się do wiedzy siostry G. T.. Przy złożoności transakcji jakie podejmował świadek trudno uwierzyć w jego ignorancję szczególnie, że był profesjonalnie działającym przedsiębiorcą.

Zeznania powoda Sąd uznał za wiarygodne w całości. Powód bardzo szczegółowo przedstawił współpracę gospodarczą z J. S. (1) i przyczyny zawarcia umowy cesji, jak też brak swojej komplementarnej wiedzy o zobowiązaniach J. S. (1) wobec innych kontrahentów.

Niewiarygodnie zeznawali natomiast pozwani. Ich zeznania pozbawione były cech prawdziwości i szczerości. Pozwani całkowicie odmiennie niż w złożonej przez siebie odpowiedzi na pozew przedstawili okoliczności faktyczne zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży i umowy najmu, sugerując, że J. S. (1) był jedynie figurantem, umowy te miały charakter pozorny, bo wszystkie uzgodnienia były prowadzone z G. S. (2). Zdaniem Sądu pozwani zeznawali fałszywie, tworząc na potrzeby procesowe wygodną dla siebie wersję wydarzeń co do zawarcia umów z dnia 27 lutego 2015 roku. Ponadto zeznania pozwanych znacznie ewoluowały zestawiając je z twierdzeniami odpowiedzi na pozew. Pozwani z uwagi na zajęte stanowisko procesowe starali się też przedstawić, że czynili z J. S. (1) ustne ustalenia dotyczące rozliczenia uszkodzeń nieruchomości, utraty wartości nieruchomości i rozliczenia czynszu oraz opłat za media, podczas gdy świadek J. S. (1) wyraźnie temu zaprzeczył. Te zeznania pozwanych nie znalazły również oparcia w żadnym innym materiale dowodowym, w szczególności w dokumentach pisemnych.

Sąd pominął wniosek dowodowy pozwanych o przesłuchanie w charakterze świadka A. P. (2) z uwagi na cofnięcie tego wniosku dowodowego przez pozwanych k. 179/2.

Sąd pominął też wniosek dowodowy powoda o przesłuchanie w charakterze świadka G. S. (2) z uwagi na cofnięcie tego wniosku przez powoda k. 149.

Również pozwani w piśmie z dnia 29.10.2018 roku (k.152) zawnioskowali o przesłuchanie tego świadka na okoliczność ustaleń między M. C. (2) a J. S. (1) w zakresie rozliczenia dochodzonej pozewem kwoty, w tym rozliczenia kosztów uszkodzeń najmowanej przez niego nieruchomości, utraty wartości nieruchomości, czynszu najmu, opłat za media. Pozwani nie powołali jednak tego dowodu w odpowiedzi na pozew mimo wynacznienia im rygoru pominięcia dowodów później zgłoszonych oraz pouczenia o art. 207 § 6 k.p.c. Dowód ten Sąd uznał zatem za spóźniony i pominął go. Zdaniem Sądu pozwani nie uprawdopodobnili, że nie zgłosili wniosku dowodowego w odpowiedzi na pozew bez swojej winy lub, że uwzględnienie tego dowodu nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy. W piśmie z dnia 29.10.2018 roku pozwani powołali się na to, że powód zawnioskował o przesłuchanie świadka G. S. (2) na tożsame okoliczności, więc nie formułowali tego wniosku na wcześniejszym etapie postępowania ze względu na wynikający z art. 6 k.p.c. postulat efektywności postępowania. Podkreślić należy, że powód nie powołał dowodu z zeznań świadka G. S. (2) w pozwie, domagając się przeprowadzenia tylko dowodu z zeznań świadków G. T. i J. S. (2). Powód zawnioskował dowód z zeznań G. S. (1) dopiero składając replikę do odpowiedzi na pozew pozwanych (k. 79). Tymczasem już w odpowiedzi na pozew pozwani powoływali się na okoliczności dotyczące rozliczenia umowy najmu w tym uszkodzeń nieruchomości, braku uregulowania czynszu najmu przez wynajmującego, spadek wartości ceny nieruchomości. Odwołując się do tych okoliczności nie wnosili o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka G. S. (2), dlatego Sąd zastosował rygor pominięcia dowodu, o którym pozwani zostali pouczeni wraz z doręczeniem odpisu pozwu i wyznaczeniem terminu na złożenie odpowiedzi na pozew. Sąd uwzględnił natomiast wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka G. T., chociaż pierwotnie wnioskujący w pozwie o przeprowadzenie tego dowodu powód, wniosek ten cofnął, ponieważ istotnie w przypadku tego świadka Sąd nie dopatrzył się spóźnienia po stronie pozwanych. Mogli oni nie zawnioskować tego dowodu w odpowiedzi na pozew skoro zawnioskował go powód w pozwie.

Sąd pominął dowód zawnioskowany przez pozwanych dotyczący wezwania J. S. (2) do przedłożenia ksiąg rachunkowych prowadzonego przez niego przedsiębiorstwa pod firmą (...) i dopuszczenia z nich dowodu na okoliczność ustalania czy wiarygodności wymienione w § 1 umowy cesji z dnia 23.01.2018 roku zostały spłacone z k.

36 na podstawie art. 217 § 3 kpc, który stanowi, że Sąd pomija twierdzenia i dowody, jeżeli są powoływane jedynie dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione. J. S. (1) przesłuchany w niniejszej sprawie jako świadek przyznał, że wierzytelności których dotyczyły faktury wymienione w umowie cesji w § 1 istnieją i nie zostały przez niego spłacone na rzecz powoda.

Sąd oddalił też wniosek dowodowy pozwanych o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność ustalenia wartości zniszczeń dokonanych przez J. S. (1) w nieruchomości przy ul. (...) w N. i ustalenia ceny sprzedaży tej nieruchomości, uznając, że nie ma on znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o art. 227 k.p.c., skoro pozwani nie wyartykułowali w odpowiedzi na pozew ani na etapie przedsądowym wobec powoda czy J. S. (2) zarzutu potrącenia. Tymczasem na podstawie art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy; istotność ta wynika z przedmiotu postępowania i wiąże się z twierdzeniami faktycznymi stron. Powoływane fakty powinny mieć znaczenie prawne. Selekcji faktów dokonuje sąd, uwzględniając zasadę prawdy materialnej i zasadę kontradyktoryjności. W/w wniosek dowodowy nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

Na podstawie art. 217 § 3 kpc jako spóźniony Sąd oddalił też wniosek dowodowy pozwanych zgłoszony ustnie na rozprawie w dniu 4.10.2018 roku -k. 146 o zobowiązanie J. S. (1), aby przedłożył listę swoich wierzycieli ze wskazaniem kwot zadłużenia i dat powstania zadłużenia na okoliczność, iż umowa cesji została zawarta z pokrzywdzeniem innych wierzycieli niż powód i jako taka jest nieważna. Pozwani w odpowiedzi na pozew powoływali się na nieważność umowy cesji. Zostali też przez Sąd zobligowani do podania w niej wszelkich twierdzeń i dowodów na ich poparcie pod rygorem pominięcia później zgłoszonych. Przedmiotowy wniosek dowodowy pozwani złożyli już w toku sprawy, nie podając żadnego uzasadnienia braku zgłoszenia tego wniosku dowodowego w odpowiedzi na pozew, a przeprowadzenie tego dowodu doprowadziłoby do zwłoki w rozpoznaniu sprawy. Nie zachodziły też żadne wyjątkowe okoliczności usprawiedliwiane przeprowadzenie tego spóźnionego dowodu.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie Sąd zważył, że treść odpowiedzi na pozew, w której pozwani powołali okoliczności faktyczne uzasadniające ich stanowisko znacząco różni się z zaproponowanym przez nich materiałem dowodowym z osobowych źródeł dowodowych tj. zeznań świadków A. P. (1) i G. T. oraz zeznań samych pozwanych. W odpowiedzi na pozew pozwani nie kwestionowali, że stroną umowy przedwstępnej zakupu nieruchomości położonej przy ul. (...) w N. jak też umowy najmu tej nieruchomości był J. S. (1). Natomiast przeprowadzone postępowanie dowodowe oparte na w/w źródłach dowodowych wskazywało, że faktycznym kupującym oraz najemcą przedmiotowej nieruchomości nie miał być J. S. (2) a jego brat G. S. (2). Mając na uwadze te okoliczności pozwani reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika w mowie końcowej sformułowali nowy zarzut nieistnienia wierzytelności przelanej przez J. S. (1) na powoda, ponieważ umowa przedwstępna, z którą zwrot zaliczki był związany została zawarta przez pozwanych z G. S. (1) i G. S. (1) wpłacił zaliczkę.

Uwzględniając powyższe rozbieżności materiału dowodowego, twierdzeń odpowiedzi na pozew i twierdzeń mowy końcowej rozstrzygając sprawę Sąd odniósł się wyłącznie do twierdzeń odpowiedzi na pozew pozwanych, ponieważ pozwani składając odpowiedź na pozew ukształtowali przedmiot procesu, którym nie był objęty zarzut wyrażony w mowie końcowej pełnomocnika pozwanych. Zgodnie z art. 207 § 2 k.p.c. Przewodniczący może zarządzić wniesienie odpowiedzi na pozew w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż dwa tygodnie. Art. 207 § 6 k.p.c. stanowi natomiast, że Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Przepisy te statuują z jednej strony uprawnienie pozwanego do wniesienia odpowiedzi na pozew, z drugiej zaś ustanawiają sankcję z tytułu nienależytego wywiązywania się przez pozwanego z ciężaru wspierania postępowania (art. 6 § 2) w zakresie, w jakim ciężar ten obejmuje pisemne czynności mające na celu przygotowanie rozprawy (art. 207 § 6). Powyższy przepis łączy się ściśle z realizacją zasady koncentracji materiału procesowego i unormowanymi

w art. 6 k.p.c. obowiązkami sądu i stron w zakresie dążenia do sprawnego i szybkiego zakończenia postępowania. Cel pozwanych w niniejszym postępowaniu był inny. Poprzez niestawiennictwo zawnioskowanych świadków dążyli od do przedłużenia postępowania. Obrali też taktykę procesową polegającą na manipulacji materiałem dowodowym w kontekście podniesionych twierdzeń i zarzutów.

Pozwani mieli jednak zagwarantowaną przez Sąd możliwość szczegółowego ustosunkowania się do treści powództwa, zwłaszcza z uwagi na złożone podstawy roszczenia powoda. Mieli możliwość przedstawienia ze swojej perspektywy szczegółowo stanu faktycznego podanego na uzasadnienie zajętej postawy procesowej. Jeśli pozwani kwestionowali zasadność żądania, powinni wskazać, jakim stwierdzonym przez powoda faktom zaprzeczają i wyjaśnić dlaczego oraz podnieść zarzuty merytoryczne i złożyć wnioski dowodowe zmierzające do wykazania prawdziwości faktów stanowiących podstawę tych zarzutów. Pozwani w odpowiedzi na pozew odnieśli się jednak wybiórczo do okoliczności podniesionych w pozwie i tylko w tym ograniczonym zakresie Sąd rozstrzygnął merytorycznie przedmiotową sprawę, zarzuty pozwanych z mowy końcowej dotyczące niestanienia wierzytelności w kontekście zawarcia umowy przedwstępnej przez inne niż wskazane w niej podmioty, uznając za spóźnione.

Przechodząc do meritum. Powód wywodzi swoje roszczenie o zapłatę przeciwko pozwanym z tytułu zwrotu pobranej przez nich zaliczki na poczet ceny sprzedaży nieruchomości, którą zaferowali J. S. (1), jako jego następcą prawnym.

Między stronami nie było sporu co do tego, że została zawarta ważna umowa przedwstępna z dnia 27 lutego 2015 roku oraz, że druga rata w wysokości 400.000 zł zapłacona przez J. S. (1) wynikająca z umowy przedwstępnej była zaliczką jak też to, że nie została przez pozwanych zwrócona po odstąpieniu przez nich od umowy przedwstępnej.

Zaliczka stanowi świadczenie pieniężne na poczet ceny lub wynagrodzenia. W przypadku niedojścia umowy do skutku lub odstąpienia od niej przez którąś ze stron, kwota ta staje się świadczeniem nienależnym. Zamierzony cel świadczenia nie został bowiem osiągnięty (art. 410 § 2 K.c.). Osoba, która wpłaciła zaliczkę, uzyskuje tym samym roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia. W wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2004 r., sygn. akt V CK 461/03, stwierdzono, że zobowiązanie do zwrotu nienależnego świadczenia ma charakter bezterminowy.

Zgodnie z art. 509 § 1 i 2 kc wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki.

Podstawowym skutkiem przelewu wierzytelności jest sukcesyjne wstąpienie cesjonariusza w miejsce cedenta. Na mocy umowy przelewu przechodzi więc na cesjonariusza ogół uprawnień przysługujących dotychczasowemu wierzycielowi wraz z wszelkimi prawami ubocznymi, które są związane z wierzytelnością główną (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2002 r., sygn. akt V CKN 1542/00, publ. LEX nr 1163594). Natomiast dotychczasowy wierzyciel zostaje wyłączony ze stosunku zobowiązaniowego, jaki wiązał go z dłużnikiem. Zaakcentować należy, że stosunek zobowiązaniowy nie ulega zmianie. Zmienia się jedynie osoba uczestnicząca w nim po stronie wierzyciela, czyli osoba uprawniona do żądania spełnienia świadczenia (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2001 r., sygn. akt I CKN 379/00, publ. LEX nr 52661).

Z mocy art. 513 §1 k.c. dłużnikowi przysługują przeciwko nabywcy wierzytelności wszelkie zarzuty, które miał przeciwko zbywcy w chwili powzięcia wiadomości o przelewie.

Pozwani na podstawie w/w przepisu w odpowiedzi na pozew podnieśli zarzuty przeciwko roszczeniu powoda, twierdząc, że: pozwana B. C. nie posiada legitymacji bierniej w tej sprawie; roszczenie powoda jest niewymagalne; nie doszło do skutecznego przeniesienia wierzytelności; podnieśli zarzut zatrzymania z art. 496 k.c.; powołali się na nieważność umowy cesji z uwagi na naruszenie zasad współżycia społecznego; wskazali na istniejącą po swojej stronie wierzytelności wobec J. S. (1) o odszkodowanie z tytułu zniszczeń, utraty wartości nieruchomości, czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych. Wszystkie powołane przez pozwanych zarzuty Sąd uznał za nieuzasadnione, dlatego powództwo uwzględnił co do zasady.

Przede wszystkim pozwani sami poprzez treść swoich zeznań zaprzeczyli, aby pozwana B. C. nie posiadała legitymacji biernej w tej sprawie. B. C. podczas przesłuchania potwierdziła, że również ona była stroną zarówno umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 27.02.2015 roku zawartej z J. S. (1) jak i umowy najmu z tej samej daty (199/2 „to była wspólna decyzja odnośnie wynajmu i sprzedaży”). Argumentacja odpowiedzi na pozew, w której wskazywano, że nie łączył jej żaden stosunek prawny z J. S. (1), a zatem nie mogło dojść do skutecznego przeniesienia wierzytelności objętej umową cesji z dnia 23.01.2018 roku, w której wymieniono też B. C. jako dłużniczkę, okazała się bezpodstawna.

Sąd nie zaaprobował też twierdzeń pozwanych o niewymagalności roszczenia powoda. Pojęcie wymagalności roszczenia nie zostało zdefiniowane przez żaden przepis kodeksu cywilnego. W orzecznictwie jak i literaturze przez długi czas wskazywano, że czym innym jest termin spełnienia świadczenia a czym innym wymagalność. W nowszym orzecznictwie od tego poglądu odstąpiono dostrzegając brak celowości rozdzielania terminu wymagalności i terminu spełnienia świadczenia, w szczególności dlatego, że pomiędzy powstaniem wymagalności w rozumieniu dotychczasowym a terminem spełnienia świadczenia wierzyciel nie ma żadnych prawnych środków dochodzenia swego roszczenia. Wyrazić zatem należy pogląd, że wymagalność należy łączyć z terminem spełnienia świadczenia. W wyroku z dnia 3 lutego 2006 r. I CSK 17/05 (niepubl.) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że wymagalność roszczenia należy łączyć z nadejściem ostatniego dnia pozwalającego dłużnikowi spełnić świadczenie zgodnie z treścią zobowiązania, a dzień tak rozumianej wymagalności może być utożsamiany z terminem spełnienia świadczenia także w zakresie zobowiązań bezterminowych. Analogiczne stanowisko Sąd Najwyższy zajął również w uzasadnieniach wyroków z dnia 17 października 2008 r. I CSK 100/08 (OSNCZD 2009/3/63) i z dnia 23 kwietnia 2003 r. I CKN 316/01 (OSNC 2004 r., nr 7-8, poz.117) oraz w uchwale z dnia 26 listopada 2009 r. III CZP 102/09 (OSNC z 2010 r., nr 5, poz. 75). Zauważyć jednak należy, że jeżeli przyjmiemy, iż wymagalność następuje z ostatnim dniem, w którym dłużnik może jeszcze, bez naruszania treści zobowiązania, spełnić świadczenie, to jednocześnie trzeba przyjąć, że wierzyciel nie ma jeszcze prawnej możliwości dochodzenia zaspokojenia roszczenia. Przyjąć zatem należy, że wymagalność łączyć należy z upływem terminu spełnienia świadczenia, dopiero bowiem po jego upływie, kiedy dłużnik popada w opóźnienie, wierzyciel dysponuje skutecznymi środkami dochodzenia roszczeń. Taką też myśl wyraził Sąd Najwyższy uzasadniając wyżej powołaną uchwałę z dnia 26 listopada 2009 r. oraz uchwałę z 20 kwietnia 2012 r. III CZP 10/12 (OSNC z 2012 r., nr 10, poz. 117). Zgodnie z art. 455 k.c. dłużnik zobowiązania bezterminowego powinien spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela do wykonania zobowiązania. Oznacza to, że po dojrzeniu do wiadomości dłużnika wezwania wierzyciela o spełnienie świadczenia, ma on obowiązek spełnienia tego świadczenia i winien to uczynić niezwłocznie, ale nie natychmiast. W uchwale z dnia 5.11.2014 roku SN (sygn. III CZP 76/14) stwierdził, że wierzytelność jest wymagalna w rozumieniu art. 498 § 1 k.c. w terminie wynikającym z art. 455 k.c.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania roszczenie powoda jako następcy J. S. (1) wobec pozwanych o zwrot zaliczki pobranej przez nich na poczet ceny sprzedaży według postanowień umowy przedwstępnej stało się wymagalne z dniem wezwania pozwanych do zapłaty przez powoda, które nastąpiło pismem z dnia 24.01.2018 roku. Pozwani otrzymali to pismo w dniu 12.02.2018 roku, przy czym powód wyznaczył im 3 dniowy termin do spełnienia świadczenia. Roszczenie powoda stało się zatem wymagalne w dniu 15.02.2018 roku. Powód nie dołączył żadnego wezwania do zwrotu nienależnego świadczenia wyekspediowanego przez J. S. (2) do pozwanych mimo, że posiadał na mocy § 2 ust 3 umowy cesji uprawnienie do pobrania zaległych odsetek. Pierwszym dokumentem potwierdzającym skuteczne wezwanie do zapłaty pozwanych w związku z wymagalnym roszczeniem o zwrot zaliczki, było pismo powoda z dnia 24.01.2018 roku. Powód wzywał wcześniej pozwanego M. C. (1) do zapłaty, ale z powołaniem się na nabycie ekspektatywy, wierzytelności niewymagalnej z tytułu zwrotu zaliczki.

Należy w tym miejscu podkreślić również, że mimo, iż oświadczenie z dnia 27.10.2017 roku o odstąpieniu od umowy przedwstępnej podpisał tylko pozwany M. C. (2), to jak wynika z zeznań pozwanych (k. 198/2 i k. 200), działał on imieniem własnym i żony B. C.. Ponadto w ocenie Sądu skutki tego oświadczenia woli dotyczyły też pozwanej B. C.. M. C. (2) występował w nim bowiem jako przedstawiciel dłużnika solidarnego zgodnie z treścią art. 370 k.c.

Wskazać należy, że argumentacja pozwanych o braku wyznaczenia im przez powoda realnego terminu na spłatę zobowiązania jest chybiona w świetle art. 455 k.c. Po dojrzeniu do wiadomości dłużnika wezwania wierzyciela do

spełnienie świadczenia, ma on obowiązek spełnienia tego świadczenia i powinien to uczynić niezwłocznie. Art 455 k.c. nie warunkuje niezwłocznego obowiązku spełnienia świadczenia od wyznaczenia dłużnikowi terminu realnego. Ponadto jak wykazało to postępowanie powód przed wytoczeniem powództwa wyznaczył pozwanym odpowiedni czas na zwrot zaliczki, bądź ustosunkowanie się merytoryczne do jego żądania. Pozwani odstępując od przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości powinni spodziewać się, że konieczny będzie zwrot wpłaconej przez J. S. (1) zaliczki. W korespondencji prowadzonej między stronami w związku z zawarciem kolejnych umów cesji pozwani podejmowali wyłącznie działania mające na celu odwołanie momentu płatności. Dysponowali wystarczająco dużą ilością czasu na zgromadzenie kwoty potrzebnej do zwrotu zaliczki, bo już w listopadzie 2017 roku powód informował ich o umowie cesji ekspektatywy wierzytelności o zwrot zaliczki.

Odnosnie zarzutu zatrzymania zgłoszonego przez pozwanych to również jest on bezprzedmiotowy.

Z mocy art. 496 k.c. jeżeli wskutek odstąpienia od umowy strony mają dokonać zwrotu świadczeń wzajemnych, każdej z nich przysługuje prawo zatrzymania, dopóki druga strona nie zaoferuje zwrotu otrzymanego świadczenia albo nie zabezpieczy roszczenia o zwrot.

Na gruncie powołanego przepisu prawo zatrzymania dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy na skutek odstąpienia od umowy roszczenia zwrotne przysługują każdej ze stron. Sąd w pełni podzielił argumentację powoda, iż roszczenia zwrotne muszą być związane z jednym konkretnym stosunkiem prawnym, od którego strony odstępują. Tymczasem roszczenie powoda jako nabywcy wierzytelności od J. S. (1) z tytułu zwrotu zaliczki uiszczonej pozwanym na poczet ceny zakupu nieruchomości wynika z umowy przedwstępnej z dnia 27.02.2015 roku, a roszczenie pozwanych dotyczące odszkodowania z tytułu zniszczeń, utraty wartości nieruchomości, czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych wynika z umowy najmu.

Ponadto art. 496 k.c. reguluje sytuację, gdy na skutek odstąpienia od umowy jednej ze stron umowy wzajemnej powstaje uprawnienie do żądania zwrotu spełnionego świadczenia. W realiach mniejszej sprawy roszczenie powoda wynika z umowy przedwstępnej zawartej między pozwanymi a J. S. (1) dotyczącej zakupu oznaczonej nieruchomości. Tymczasem w świetle ugruntowanego stanowiska SN umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, gdyż stanowiąc tylko instrument prawny prowadzący do zawarcia umowy przyrzeczonej reguluje interesy stron na „przedpolu” zawarcia umowy przyrzeczonej-por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 30 stycznia 2013 r. V CSK 80/12.

Co do argumentu o nieważności umowy cesji z dnia 23.01.2018 roku jako sprzecznej z zasadami współżycia społecznego z uwagi, iż jej celem było pokrzywdzenie pozostałych wierzycieli J. S. (1), to również zarzut ten okazał się bezzasadny.

Zgodnie z art. 58 § 2 k.c. nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Nieważne są czynności, których cel jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Celem tym jest nieobjęty treścią czynności prawnej jej rezultat, który można określić jako dalszy cel czynności. Można go jednak brać pod uwagę wtedy tylko, gdy był znany stronom czynności prawnej (por. wyroki SN z dnia 25 lutego 2004 r., II CK 34/03, LEX nr 174159, oraz z dnia 25 kwietnia 1989 r., I CR 137/89, LEX nr 8957; M. Safjan (w:) Kodeks cywilny..., red. K. Pietrzykowski, t. 1, 2005, s. 265; P. Machnikowski (w:) Kodeks cywilny..., red. E. Gniewek, s. 133; Z. Radwański (w:) System Prawa Prywatnego, t. 2, s. 243).

Przed wszystkim sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, wskazany przez pozwanych rzekomy cel umowy cesji polegający na pokrzywdzeniu pozostałych wierzycieli J. S. (1), jeśli był w ogóle zakładany przez J. S. (1), to nie był znany powodowi. Powód nie znał ani innych wierzycieli J. S. (1) ani dokładnie jego sytuacji finansowej w momencie zawierania umowy cesji. Miał wiedzę tylko w przedmiocie wysokości swojej wierzytelności oraz w przedmiocie kłopotów finansowych J. S. (1).

W rozważaniach prawnych pominięto natomiast szczegółowe rozważania co do zasadności i wysokości wierzytelności występującej po stronie pozwanych wobec J. S. (1) o odszkodowanie z tytułu zniszczeń, utraty wartości nieruchomości wynajmowanej, czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych, z uwagi na brak podniesienia zarzutu potrącenia.

Z mocy art. 498 § 1 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej - § 2. Art. 499 k.c. stanowi natomiast, że potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

W dokumentach zalegających w aktach niniejszej sprawy brak wyraźnego, konkretnie sprecyzowanego kwotowo oświadczenia o potrąceniu złożonego przez pozwanych J. S. (2) lub powodowi. W ramach zarzutów materialnych w odpowiedzi na pozew również takiego zarzutu pozwani nie podnieśli. Tymczasem oświadczenie przewidziane w art. 499 k.c. ma charakter kształtujący prawo, gdyż bez niego – mimo współzaistnienia ustawowych przesłanek potrącenia (art. 498 § 1) – nie dochodzi do wzajemnego umorzenia wierzytelności. Ponadto takie oświadczenie o potrąceniu staje się skuteczne dopiero z chwilą, gdy doszło do wierzytela wzajemnego w taki sposób, że ten mógł zapoznać się z jego treścią (art. 61). Oświadczenie o potrąceniu może być złożone w dowolnej formie, ale musi być jednoznaczne dla wierzyciela wzajemnego. Wierzyciel zamierzający skorzystać z potrącenia powinien określić cyfrowo wysokość swojej wierzytelności albo przynajmniej wskazać przesłanki ustalenia tej wysokości. Nie jest bowiem możliwe potrącenie wierzytelności bez jej dostatecznego zindywidualizowania (wyrok SN z dnia 30 maja 1968 r., II PR 202/68, LEX nr 6353; wyrok SN z dnia 27 sierpnia 1970 r., II CR 377/70, LEX nr 6781; wyrok SN z dnia 28 października 1999 r., II CKN 551/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 89; wyrok SN z dnia 6 października 2006 r., V CSK 198/06, LEX nr 327893; wyrok SA we Wrocławiu z dnia 27 listopada 2012 r., I ACa 1184/12, LEX nr 1267477; wyrok SA w Warszawie z dnia 5 lipca 2013 r., I ACa 395/12, LEX nr 1353893). Ponadto wskazuje się, że składający oświadczenie powinien w jednoznaczny sposób wyrazić wolę potrącenia (wyrok SN z dnia 18 kwietnia 2000 r., III CKN 720/98, LEX nr 51368; wyrok SA w Warszawie z dnia 5 lipca 2013 r., I ACa 395/12, LEX nr 1353893). Również doktryna formułuje oczekiwanie, aby oświadczenie woli zmierzające do wywołania skutku potrącenia było klarowne i zrozumiałe (A. Stangret-Smoczyńska, Potrącenie wierzytelności z umowy rachunku bankowego, Mon. Pr. Bank. 2012, nr 2, s. 46; K. Zagrobelny (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, s. 939).

W przedmiotowej sprawie brak jakiegokolwiek klarownego stanowiska pozwanych w przedmiocie potrącenia, a zatem ich jednoznacznej woli dotyczącej potrącenia powoływanej przez nich wierzytelności względem powoda jako następcy prawnego J. S. (1). W odpowiedzi na pozew pozwani skupili się na wyeksponowaniu swojego roszczenia odszkodowawczego z tytułu zniszczeń, utraty wartości nieruchomości wynajmowanej, czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych. Nie złożyli jednak klarownego i jednoznacznego w swojej treści oświadczenia o potrąceniu, kwestia zasadności zgłoszonego przez nich roszczenia odszkodowawczego została zatem przez Sąd pominięta.

Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że w świetle art. 513 § 2 k.c. dłużnik może z przelanej wierzytelności potrącić wierzytelność, która mu przysługuje względem zbywcy, chociażby stała się wymagalna dopiero po otrzymaniu przez dłużnika zawiadomienia o przelewie. Nie dotyczy to jednak wypadku, gdy wierzytelność przysługująca względem zbywcy stała się wymagalna później niż wierzytelność będąca przedmiotem przelewu. Ustawodawca w art. 513 § 2 k.c. w odrębny sposób uregulował kwestię potrącenia – by zachować zasadę niepogarszania sytuacji dłużnika. W/w przepis rozszerza możliwość potrącenia z cedowaną wierzytelnością również tych wierzytelności, które stają się wymagalne nawet po otrzymaniu przez dłużnika zawiadomienia o przelewie, ale nie później niż wierzytelność będąca przedmiotem przelewu (wyrok SN z dnia 9 maja 2003 r., V CKN 218/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 118, Biul. SN 2003, nr 11, s. 10, M. Praw. 2004, nr 4, poz. 183; wyrok SN z dnia 12 października 1972 r., II CR 369/72, LEX nr 7151). Norma wynikająca z art. 513 § 2 zdanie drugie k.c. ma przeciwdziałać celowemu wstrzymywaniu się przez dłużnika

ze spełnieniem świadczenia do momentu, gdy jego wierzytelność stanie się wymagalna, w celu nabycia prawa do jej potrącenia (tak też H. W., A. K., Zobowiązania, s. 196).

Abstrahując od braku udowodnienia przez pozwanych, że uzgadniali z J. S. (1) latem i zimą 2017 roku rozliczenie wierzytelność M. C. (2) wynikających z uszkodzenia nieruchomości stanowiącej jego współwłasność jak również z utraty wartości nieruchomości oraz nieuregulowanych płatności z umowy najmu z uiszczoną przez J. S. (1) zaliczką na cenę sprzedaży nieruchomości podkreślić należy, że wierzytelność przysługująca pozwanemu M. C. -wg jego twierdzeń wobec J. S. (2) stała się wymagalna dopiero z momentem złożenia odpowiedzi na pozew w dniu 27.03.2018 roku, bowiem będąc wierzytelnością bezterminową stała się wymagalna w terminie wynikającym z art. 455 k.c. Pozwani nie udowodnili natomiast by wezwali J. S. (1) lub powoda do zapłaty w/w odszkodowania z wyznaczeniem wcześniejszej daty spełnienia świadczenia. Skoro zatem wierzytelność pozwanych nie stała się wymagalna przed dniem 27.03.2018 roku podczas gdy wierzytelność objęta umową przelewu o zwrot zaliczki stała się wymagalna w dniu 15.02.2018 roku, pozwany nie przysługuje zarzut potrącenia z art. 513 § 2 k.c.

Analizując zarzuty pozwanych w kontekście art. 513 § 2 k.c. należy jeszcze raz powtórzyć, że pozwani nie złożyli żadnego oświadczenia powodowi o potrąceniu swojej wierzytelności przysługującej im wobec J. S. (2), z wierzytelności którą nabył od niego powód, a potrącenia dokonuje się, składając oświadczenie cesjonariuszowi. Ponadto J. S. (1) w umowie cesji w § 6 ust 1 oświadczył, że nie przysługuje pozwany wobec niego żadna wierzytelności nadająca się do potrącenia.

Z uwagi na spóźniony zarzut pozwanych o nieistnieniu wierzytelności objętej umową cesji Sąd nie analizował oświadczeń woli stron umowy przedwstępnej z dnia 27.02.2015 roku zważywszy na sygnalizowaną przez pełnomocnika pozwanych pozorność tych oświadczeń i nie prowadził w tym kierunku postępowania dowodowego. Należy podkreślić, że ustalenie pozorności umowy przedwstępnej (mając na uwadze, że umowę symulowaną zawarły inne podmioty, niż w niej wymienione) skutkowałoby nieważnością całej czynności symulowanej. Nieważność umowy przedwstępnej rodziłaby konieczność rozliczenia wskazanych w umowie stron nie tylko w zakresie zaliczki ale też zadatku. W ocenie Sądu pozwani zarzutu pozorności celowo nie podnieśli wcześniej w odpowiedzi na pozew, obawiając się w/w konsekwencji. Odwołali się tylko do nieistnienia wierzytelności objętej umową cesji, przedstawiając szczątkowo okoliczności zawarcia umowy przedwstępnej w odpowiedzi na pozew, dostosowując je do potrzeb zajętego stanowiska procesowego. To tylko potwierdziło ich niewiarygodność.

W tych okolicznościach uznając brak zasadności argumentacji pozwanych w złożonej przez nich odpowiedzi na pozew Sąd uznał roszczenie powoda jako podmiotu, na rzecz którego dokonano przelewu wierzytelności o zwrot zaliczki z umowy przedwstępnej z dnia 25.02.2015 roku za uzasadnione.

Ustawowe odsetki za opóźnienie od zasądzonej kwoty 400.000 zł Sąd przyznał od dnia 16.02.2018 roku tj od następnego dnia od daty wymagalności roszczenia, wobec braku spłaty zobowiązania przez pozwanych w terminie wyznaczonym im przez powoda na podstawie art. 455 k.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c. uznając, że powód wygrał proces, ulegając jedynie w niewielkim zakresie odnośnie żądania odsetek. Sąd zasądził zatem solidarnie od pozwanych na jego rzecz zwrot opłaty od pozwu w kwocie 20.000 zł oraz koszty zastępstwa prawnego w wysokości 10.800 zł według § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych powiększone o 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Jednocześnie Sąd nie podzielił argumentacji pozwanych, że koszty procesu nie przysługują powodowi z uwagi na treść § 5 ust 4 umowy porozumienia z dnia 23.02.2018 roku. Zasady orzeczenia o kosztach postępowania reguluje powołany przez Sąd art. 98 k.p.c. Umowne uzgodnienia cedenta i cesjonariusza dotyczące kosztów dochodzenia przelanej wierzytelności stanowią tylko wewnętrzne ich zobowiązania i podstawę do ewentualnego rozliczenia między tymi podmiotami po zakończeniu procesu sądowego.