

Sygn. akt XVC492/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku w XV Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Tamowicz

Protokolant: sekr. sąd. Joanna Konieczka

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2013 r.

sprawy z powództwa D. K.

przeciwko J. M. i B. M.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanych J. M. i B. M. solidarnie na rzecz powoda D. K. kwotę 400 000 zł. (czterysta tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 8 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty.

II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

III. Zasądza od pozwanych J. M. i B. M. solidarnie na rzecz powoda D. K. kwotę 3 000 zł. (trzy tysiące złotych) tytułem części opłaty od pozwu oraz kwotę 7 217 zł. (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

IV. Nakazuje ściągnąć solidarnie od pozwanych J. M. i B. M. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 17 000 zł. (siedemnaście tysięcy złotych) tytułem części opłaty od pozwu, od której powód D. K. był zwolniony.

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym dnia 1 kwietnia 2011 r. (k. 2-6) powód D. K. wnosił o zasądzenia solidarnie od pozwanych J. M. i B. M. kwoty 400 000 zł. tytułem zwrotu podwójnego zadatku do umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 29 kwietnia 2009 r. wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 7 grudnia 2009 r. Ponadto domagał się zasądzenia odsetek od zaległych odsetek nie precyzując ich kwoty i nie uwzględniając jej przy określeniu wartości przedmiotu od dnia wytoczenia powództwa oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwani wystawili na sprzedaż działkę znajdującą się w G. przy ulicy (...). W skład nieruchomości wchodziły działki oznaczone geodezyjnie numerami(...) - Kw (...),(...)- Kw (...) oraz(...)- Kw (...) Sądu Rejonowego w G.. Zgodnie z ofertą otrzymaną od pozwanych działka była w pełni skomunikowana i posiadała dojazdy z trzech stron. Powód był wielokrotnie zapewniany o pełnym skomunikowaniu nieruchomości oraz dojeździe z trzech stron, co było szczególnie istotna dla powoda ze względu na planowaną budowę stacji obsługi samochodów.

Ostatecznie strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży działek (...), a powód wpłacił zadatek w kwocie 200 000 zł., co pozwani potwierdzili w tej umowie. Poza tym powód zapłacił kwotę 120 000 zł. na rachunek bankowy pozwanych. W umowie przedwstępnej pozwani oświadczyli, iż nie są im znane okoliczności mogące ewentualnie uniemożliwić dojście umowy do skutku.

Po zawarciu umowy przedwstępnej okazało się, iż działka nie ma dostępu do drogi publicznej z trzech stron, nie ma takiego dostępu w ogóle, w związku, z czym jej sprzedaż nie jest możliwa. W zaistniałej sytuacji powód

przedłużył termin obowiązywania umowy przedwstępnej do dnia 31 października 2009 r. umożliwiając pozwanym doprowadzenie nieruchomości do stanu zgodnego z ofertą będącą podstawą zawarcia umowy przedwstępnej. W aneksie do umowy pozwany ponownie potwierdził fakt otrzymania zadatku i zaliczki. Jednocześnie powód spełnił warunek nałożony na niego w umowie przedwstępnej i uzyskał promesę kredytową odnośnie przyznania kredytu na zakup nieruchomości. Pomimo przedłużenia umowy przedwstępnej pozwani nie doprowadzili nieruchomości do stanu zgodnego z ofertą, na dzień 31 października 2009 r. nieruchomość nie miała dostępu do drogi publicznej z żadnej strony. Jednocześnie w dniu 31 października 2009 r. wygasł termin obowiązywania promesy kredytowej udzielonej przez bank.

W dniu 7 grudnia 2009 r. powód odstąpił od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu na podstawie art. 394 k.c. i zażądał zwrotu zaliczki oraz podwójnej kwoty zadatku w kwocie 400 000 zł.

Do dnia złożenia pozwu pozwani zwrócili jedynie zaliczkę.

Zdaniem powoda, za odstąpienie od umowy odpowiedzialność ponoszą pozwani, ponieważ wprowadzili go w błąd, co do stanu nieruchomości, względnie złożyli obietnice bez pokrycia.

W odpowiedzi na pozew (k. 72-77) pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Przyznali, że zawarli z powodem umowę przedwstępną z dnia 29 kwietnia 2009 r. Powód ubiegał się wówczas o kredyt bankowy na nabycie nieruchomości pozwanych i Bank żądał okazania umowy przedwstępnej warunkującej jej nabycie, co było konieczne dla szybkiego złożenia wniosku kredytowego. Powód zobowiązał się, iż tego samego dnia przeleje kwotę zadatku na konto pozwanych, czego jednak nie uczynił. Udzielone powodowi pokwitowanie jest pokwitowaniem fikcyjnym.

Pozwani podnieśli ponadto, iż nie są prawdziwe twierdzenia powoda dotyczące przyczyn odstąpienia od umowy z ich winy, a twierdzenia zawarte w ofercie inwestycyjnej z dnia 13 marca 2009 r. są zgodne z prawdą i stanem rzeczywistym zgodnie, z którym teren jest skomunikowany i posiada wjazdy/wyjazdy z trzech stron. Pozwani skonstruowali swoją ofertę inwestycyjną w oparciu o wydane przez Prezydenta Miasta G. decyzje w sprawie ustalenia warunków zabudowy, powyższych których wynika, że działki objęte ofertą posiadają bezpośredni dostęp od ulicy (...) oraz poprzez teren stacji paliw (...). Powód nie wystąpił ani nie otrzymał stosownego rozstrzygnięcia administracyjnego zakazującego skomunikowania nieruchomości w sposób, który odpowiadałby planowanemu zamierzeniu inwestycyjnemu. Pozwani zawarli stosowne porozumienie w sprawie opracowania wspólnej strategii organizacji ruchu (Centrum Handlowe w G.), co dodatkowo potwierdza prawdziwość ich twierdzeń zawartych w umowie.

W dniu 28 lutego 2012 r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na zgodny wniosek stron. Postanowieniem z dnia 19 września 2012 r. podjęto zawieszono postępowanie (k. 232).

Pismem z dnia 12 lipca 2013 r. (k. 428) pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powoda o zwrot podwójnego zadatku. Podnosił również zarzut nieważności umowy przedwstępnej z uwagi na odpadnięcie jej przyczyny prawnej z uwagi na chęć wyłudzenia zadatku przez powoda.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

W dniu 13 marca 2009 r. pozwani przedstawili ofertę inwestycyjną nieruchomości w G. przy (...)/ulicy (...). Dotyczyła ona nieruchomości składającej się z działek oznaczonych geodezyjnie numerami(...) Kw (...): (...) Kw (...); (...) Kw (...) Sądu Rejonowego w G.). Teren przeznaczony na sprzedaż jest w pełni skomunikowany, posiada wjazdy/wyjazdy z trzech stron: od ul. (...), od strony parkingu T. oraz od strony (...przez teren stacji paliw (...) i restauracji (...). Jako cenę wskazano 1,6 mln. zł.

Podobnej treści oferta została umieszczona na portalu nieruchomości.(...) W treści ogłoszenia wskazano, że dotychczasowy właściciel posiada warunki zabudowy na myjnię samochodową i sklep (...) oraz, że jest skomunikowana z centrum od strony (...)(wjazd i wyjazd) jak również od ul. (...) (wjazd).

Dowód: oferta inwestycyjna z dnia 13 03 2009 r. k. 7, ogłoszenie oferty na portalu internetowym k. 31 - 34, odpisy z ksiąg wieczystych (...) k. 8-10 oraz (...) k. 11-13 akt.

Powód oraz pozwany przeprowadzili negocjacje w czasie których powód informował, że na zakupionej działce zamierza uruchomić stację obsługi samochodów i myjnię wielostanowiskową . Pozwany zapewnił powoda, że prowadzenie takiej działalności na nieruchomości jest możliwe i że uzyskał pozytywną decyzję o warunkach zabudowy na myjnię samochodową. Zapewniał także o skomunikowaniu nieruchomości z drogami publicznymi, gdyż ma wjazdy i zjazdy od strony ul (...), co zostało potwierdzone decyzją o warunkach zabudowy. W związku z tym powód wyraził chęć nabycia oferowanych trzech działek.

Dowód: zeznania powoda D. K. w charakterze strony k. 383-387, 414-415 i na rozprawie dnia 10 września 2013 r.

Strony zamierzały zawrzeć umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego. W dniu 29 kwietnia 2009 r. w Kancelarii Notarialnej notariusza D. E. okazało się, że działka (...) nie stanowi własności pozwanych jako osób fizycznych, lecz ich spółki będącej odrębną osobą prawną. Pozwany z powodów formalnych nie mógł zawrzeć umowy działając w imieniu spółki. Pozostałe działki, to jest działki (...) stanowiły własność pozwanych jako osób fizycznych. Ponieważ pozwany nie miał przy sobie dowodu osobistego notariusz odmówiła sporządzenia aktu notarialnego. Treść umowy przedwstępnej była już wcześniej przygotowana i na jej podstawie została sporządzona umowa przedwstępna w formie pisemnej. Pozwany przy zawieraniu umowy działał w imieniu własnym oraz żony - pozwanej.

Przedwstępną umową sprzedaży z dnia 29 kwietnia 2009 r. J. M. działający w imieniu własnym oraz żony B. M. zobowiązał się sprzedać powodowi nieruchomości stanowiące działki (...) za łączną kwotę 1 475 000 zł. (par. 2 umowy).

Kupujący zobowiązał się zapłacić cenę sprzedaży na rachunek bankowy sprzedających wskazany w umowie w terminie do dnia 15 06 2009 r. (par. 3 ust. 1). Ponadto strony zgodnie postanowiły, iż cena określona w ust. 1 płatna będzie w następujący sposób:

a) w dniu zawarcia umowy kupujący zapłacił część ceny tytułem zadatku w kwocie 200 000 zł., co sprzedający potwierdził.

b) w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy kupujący zobowiązał się zapłacić na wskazany rachunek bankowy zaliczkę w kwocie 120 000 zł.

c) pozostała część ceny w kwocie 1 155 000 zł. podlegać będzie zapłacie na wskazany wyżej rachunek bankowy do dnia 15 czerwca 2009 r. pod warunkiem uzyskania kredytu bankowego po uprzednim zawarciu umowy w formie aktu notarialnego przenoszącej własność w/w nieruchomości (par. 3 ust. 2).

Strony postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zawarta zostanie pod warunkiem uzyskania przez kupującego decyzji kredytowej pozwalającej na sfinansowanie zakupu nieruchomości, nie później jednak niż do dnia 15 czerwca 2009 r. - warunek zastrzeżono na korzyść kupującego (par. 4 ust. 1).

Strony zgodnie ustaliły, że w przypadku nie spełnienia się któregokolwiek z warunków określonych w par. 3 do dnia 15 czerwca 2009 r. dopuszczają możliwość przedłużenia terminu zawarcia umowy sprzedaży (par. 4 ust. 4). W przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie zaliczka podlega zwrotowi w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania od kupującego (par. 4 ust. 4).

Strony umowy zobowiązały się do współdziałania i pomocy w celu uzyskania wymaganych decyzji i zezwoleń (par. 7 ust. 1).

Strony zgodnie postanowiły, że w sprawach nie uregulowanych w tej umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego (par. 9).

W czasie zawierania umowy powód przekazał pozwanemu kwotę 200 000 zł. tytułem zadatku. Pieniądze te pochodziły z działalności gospodarczej powoda oraz z kredytu.

Od dnia 24 marca 2009 r. powód dysponował środkami w łącznej kwocie 200 000 zł. z tytułu udzielonych mu przez Bank (...) S.A. kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 130 000 zł. i kredytu na działalność gospodarczą w kwocie 70 000 zł.

Powód dysponował środkami pieniężnymi z prowadzonej działalności gospodarczej. W roku 2008 powód uzyskał przychód z tej działalności w kwocie 972 585,23 zł., koszty działalności wynosiły 804 671,19 zł., a dochód 187 914,04 zł. W roku 2009 powód uzyskał przychód 892 841,33 zł., koszty wynosiły 767 652,80 zł., a dochód 125 188,53 zł. W związku z zawarciem umowy przedwstępnej zadłużył się także u swoich dostawców.

Dowód: umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 29 04 2009 r., k. 14 -18, pismo (...) z dnia 20 04 2011 r. k. 50, zeznania świadka D. E. k. 416-417, zeznania powoda w charakterze strony k. 383-387, 414-415 i na rozprawie dnia 10 września 2013 r., kopie zeznań rocznych PIT 361 za lata 2008 i 2009 k. 24-33, pismo firmy (...) z dnia 21 06 2012 r. k. 34 akt 1Ds1003/12 Prokuratury Rejonowej w G..

Powód zapłacił pozwanym kwotę 120 000 zł. tytułem zaliczki przelewem na rachunek bankowy. Okoliczność ta jest między stronami bezsporna.

Po zawarciu umowy przedwstępnej powód złożył w banku (...) S.A. wniosek o udzielenie kredytu na zakup nieruchomości. W czasie procedury udzielania kredytu pracownicy banku zwrócili powodowi uwagę, że nieruchomości nie mają dostępu do drogi publicznej i od tego uzależniono uruchomienie kredytu.

Do dnia 15 czerwca 2009 r. umowa przenosząca własność nieruchomości nie została zawarta.

W dniu 26 sierpnia 2009 r. powód oraz pozwany działający w imieniu własnym i w imieniu żony podpisali aneks do umowy przedwstępnej z dnia 29 kwietnia 2009 r. W aneksie powtórzono treść par. 3 umowy przedwstępnej z tym, że w postanowieniu par. 3 ust. 2 lit. c strony postanowiły, że część ceny w kwocie 1 155 000 zł. podlegać będzie zapłacie do dnia 31 października 2009 r., tak jak wcześniej pod warunkiem uzyskania kredytu bankowego po uprzednim zawarciu w formie aktu notarialnego umowy przenoszącej własność w/w nieruchomości. Zmieniono także postanowienia par. 4 umowy przedwstępnej poprzez wydłużenie terminu uzyskania przez kupującego decyzji kredytowej do dnia 31 października 2009 r. Strony dopuściły także możliwość przedłużenia terminu zawarcia umowy sprzedaży po dniu 31 października 2013 r. Pozostałe postanowienia umowy przedwstępnej nie uległy zmianie. Projekt aneksu przygotowywał pozwany.

Dowód: aneks do umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 26 08 2009 r. k. 21-22, zeznania powoda w charakterze strony k. 383-387, 414-415 i na rozprawie dnia 10 września 2013 r.

Jeszcze przed podpisaniem aneksu, w dniu 13 sierpnia 2009 r. Bank (...) S.A. na podstawie umowy kredytu inwestycyjnego udzielił powodowi kredytowania w kwocie 1 775 000 zł. Zabezpieczeniem spłaty kredytu miały być hipoteki ustanowione na nieruchomościach położonych w G. przy ul. (...), które zostaną wydzielone przez Sąd Rejonowy w G. z ksiąg o numerach (...) (błędnie wskazana działka (...)), (...) (działka (...)) i (...) (działka (...)).

W dniu 26 sierpnia 2009 r., to jest w dniu podpisania aneksu pozwani oświadczyli na piśmie, że jako właściciele nieruchomości objętych przedwstępną umową sprzedaży z dnia 29 kwietnia 2009 r., na prośbę powoda prowadzą postępowanie zmierzające do uregulowania statusu prawnego przedmiotowej nieruchomości w zakresie jej skomunikowania z drogą publiczną. Wystąpili w tej sprawie do T. i koncernu (...). Sprawy są toku i spodziewają się w najbliższych dniach pozytywnych odpowiedzi.

Dowód: oświadczenie Banku (...) S.A. z dnia 13 08 2009 r. k. 23, oświadczenie pozwanych z dnia 26 08 2009 r. k. 19, zeznania powoda w charakterze strony k. 383-387, 414-415 i na rozprawie dnia 10 września 2013 r.

Umowa sprzedaży nieruchomości objętych umową przedwstępną nie została zawarta do dnia 31 października 2009 r., a termin jej zawarcia nie został przedłużony przez strony.

Pismem z dnia 3 grudnia 2009 r. powód odstąpił od umowy przedwstępnej z dnia 29 kwietnia 2009 r. i zażądał niezwłocznego zwrotu wpłaconej zaliczki oraz zapłaty podwójnego zadatku. Oświadczył, że odstępuje od umowy z przyczyn leżących po stronie sprzedającego - braku dostępu do drogi publicznej z nieruchomości objętej umową przedwstępną pomimo, iż w ofercie sprzedaży zapewniono, iż działka jest pełni skomunikowana i posiada wjazdy i wyjazdy z 3 stron.

Pismo to zostało doręczone pozwanym w dniu 7 grudnia 2009 r.

Dowód: pismo powoda z dnia 03 12 2009 r. k. 24, dowód doręczenia k. 25 akt.

Pozwani zwrócili powodowi zaliczkę w kwocie 120 000 zł. Okoliczność ta jest między stronami bezsporna. Nie zwrócili zadatku ani jego podwójnej wysokości.

Wnioskiem, przesłanym w dniu 29 października 2010 r. do Sądu Rejonowego w Toruniu, powód zaważwał pozwanych do próby ugodowej. Przedmiotem zaważwania była zapłata podwójnego zadatku w kwocie 400 000 zł. Na rozprawie w dniu 10 grudnia 2010 r. pełnomocnik pozwanych odmówił zawarcia ugody.

Dowód: zaważwanie do próby ugodowej k. 26-30, protokół rozprawy z dnia 10 12 2010 r. k. 44, koperta k. 27 akt VGC0255/10 Sądu Rejonowego w Toruniu.

Nieruchomość stanowiącą działkę (...) zapisaną w księdze wieczystej (...) pozwani zakupili w dniu 22 stycznia 2001 r. Działkę (...) zapisaną w księdze wieczystej (...) pozwani zakupili także w dniu 22 stycznia 2001 r., z tym że została ona wydzielona później.

Dowód: odpisy z ksiąg wieczystych (...) k. 8-10 oraz (...) k. 11-13 akt.

W dniu 31 lipca 2003 r. Prezydent Miasta G. wydał decyzję (...)mocą, której zatwierdził projekt podziału nieruchomości - działki (...) zapisanej w księdze wieczystej (...), będącej własnością pozwanych na działki:

- (...)o powierzchni 1868 m/2

-(...)o powierzchni 797 m/2

- (...) o powierzchni 575 m/2.

Jednocześnie w decyzji zastrzeżono, iż przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału należy ustanowić służebność drogową zapewniającą dostęp do drogi publicznej.

Dowód: decyzja z dnia 31 07 2003 r., k. 20 akt.

W dniu 22 listopada 2002 r. pozwani jako właściciele działki (...) zapisanej w księdze wieczystej Kw (...) Sądu Rejonowego w G. złożyli w formie aktu notarialnego oświadczenie o ustanowieniu nieodpłatne służebności gruntowej przechodu i przejazdu na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości zapisanych w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w G.. Nieruchomość uprawniona stanowiły działki nr: (...) należące do (...) Zarząd (...).

Dowód: oświadczenie o ustanowieniu służebności z dnia 22 11 2002 r. rep. (...)wraz z załącznikiem k. 329-333 akt.

W dniu 5 grudnia 2002 r. pomiędzy pozwanymi a (...) S.A. została zawarta notarialna umowa przedwstępna sprzedaży mocą, której pozwani zobowiązali się sprzedać nieruchomości stanowiące działki: (...)zapisaną w księdze wieczystej Kw. (...), (...) zapisaną w księdze wieczystej Kw (...), część nieruchomości stanowiącej działkę (...) zapisanej w księdze wieczystej Kw (...), część nieruchomości stanowiącej działkę (...) zapisanej w księdze wieczystej Kw (...).

Umowa ostateczna miała zostać zawarta po spełnieniu warunków m. in. w postaci zatwierdzenia ostatecznymi decyzjami podziału działek (...).

W dacie sporządzania umowy przedwstępnej pozwani oświadczyli, że na nieruchomości stanowiącej działkę (...) ustanowili nieodpłatną służebność przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości zapisanych w księdze wieczystej Kw (...) Sądu Rejonowego w G. stanowiących działki nr: (...).

Dowód: umowa przedwstępna z dnia 5 12 2002 r. rep.(...)wraz z załącznikami k. 347-360 akt.

W dniu 28 sierpnia 2003 r., w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 5 grudnia 2002 r., pomiędzy pozwanymi i (...) S.A. została zawarta umowa sprzedaży mocą, której pozwani sprzedali działki: (...)zapisaną w księdze wieczystej (...) zapisaną w księdze wieczystej Kw (...) (powstała w wyniku podziału działki (...)) zapisaną w księdze wieczystej Kw (...) (powstała w wyniku podziału działki (...)) zapisaną w księdze wieczystej (...).

W chwili zawierania umowy sprzedaży w dziale III księgi wieczystej Kw (...) prowadzonej dla działki (...) wpisana była nieodpłatna służebności gruntowej przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości zapisanych w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w G. stanowiących działki nr: (...).

Kupujący oświadczył, że nabywa nieruchomości w celu prowadzenia na nich działalności gospodarczej - stacji paliw.

Jednocześnie kupujący wnosił o wpisanie go w dziale II księgi wieczystej Kw (...) oraz o odłączenie działek nr (...) z księgi wieczystej Kw (...) i przyłączenie ich do Kw (...).

Dowód: umowa sprzedaży z dnia 28 08 2003 r. k.334-346 akt.

W dniu 21 maja 2010 r. pomiędzy pozwanymi i (...) S.A. została zawarta umowa notarialna rep. (...). W umowie tej strony zgodnie oświadczyły, że działka (...) powstała w wyniku podziału działki (...) na podstawie decyzji Prezydenta Miasta G. (...). W wyniku podziału tej działki powstała działka (...). Strony oświadczyły także, że działka nr (...) powstała w wyniku podziału działki (...) na podstawie decyzji Prezydenta Miasta G. (...). Na podstawie tej decyzji powstały również działki (...).

Strony zgodnie oświadczyły, że w obu decyzjach znajdował się zapis, że zgodnie z art. 93 ust. 3 i art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami podział nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki nie mają dostępu do drogi publicznej. Jeżeli zapewnienie tego odstępstwa wymaga ustanowienia służebności drogowej podziału nieruchomości dokonuje się orzekając, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostanie ona ustanowiona. Niedopełnienie tej czynności uprawnia organ orzekający do stwierdzenia wygaśnięcia tej decyzji.

Działka (...) została podzielona na działki (...) na podstawie decyzji Prezydenta Miasta G. nr (...).

Strony oświadczyły, że służebności na skutek błędnej oceny stanu faktycznego nieruchomości nie zostały nigdy ustanowione, a ustanowienia służebności wymagają m. in. działki nr (...) i działka (...) obecnie oznaczona jako działki (...) - powstałe w wyniku wyżej opisanych podziałów, a nie będące przedmiotem umowy sprzedaży.

Wobec tego strony oświadczyły, że umowa z dnia 28 sierpnia 2003 r. w części dotyczącej sprzedaży działek (...) jest nieważna, umowa nie wywarła zamierzonych skutków prawnych, a prawo własności tych działek nie zostało skutecznie przeniesione. Pozwany działający w imieniu własnym i w imieniu żony - pozwanej, rozwiązując uprzednią umowę z dnia 28 sierpnia 2003 r., przeniósł na rzecz (...) prawo własności działek (...).

W tej samej umowie zawarto oświadczenie (...)mocą, którego na nieruchomościach stanowiących działki nr (...) zapisanych w księdze wieczystej Kw (...) ustanowione nieodpłatną służebność przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowych właścicieli działek m. in (...) zapisanej w księdze wieczystej Kw (...) zapisanej w księdze wieczystej Kw (...).

W momencie zawierania umowy z dnia 21 maja 2010 r. i składania oświadczenia o ustanowieniu służebności działki III tych ksiąg wieczystych wolne były od wpisów.

Dowód: umowa z dnia 21 05 2010 r. i oświadczenie o ustanowieniu służebności k. 361-377, pismo (...)z dnia 17 03 2010 r. k. 328 akt.

Decyzja z dnia 17 grudnia 2008 r. o warunkach zabudowy, wydaną na wniosek M. W., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji - budowa samoobsługowej myjni 4-stanowiskowej bezdotykowej wraz z niezbędną infrastrukturą, Urząd Miasta G. ustalił warunki zabudowy działek: (...) i część działki (...) - dla realizacji myjni i działek (...) - dla realizacji infrastruktury. W decyzji tej określono warunki obsługi, gdy chodzi o obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji poprzez dołączenie do układu komunikacyjnego (...). W załączniku do tej decyzji przy określeniu dostępu do drogi publicznej stwierdzono, że działki posiadają bezpośredni dostęp od ul (...) oraz poprzez teren stacji paliw (...), z której powinna się odbywać - według zarządcy drogi ich obsługa komunikacyjna. Dalej wskazano, że aktem notarialnym z dnia 22 listopada 2002 r. ((...)) została ustanowiona służebność polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę (...) na rzecz każdorazowego właściciela wymienionych nieruchomości. Gdy chodzi o działki, których dotyczy decyzja z dnia 17 grudnia 2008 r. służebność ta przysługiwała jedynie każdorazowemu właścicielowi działki (...). Nie przysługiwała właścicielowi działek (...)

Dowód: decyzja z dnia 17 12 2008 r. wraz z załącznikami k. 85-92 akt.

Decyzją z dnia 16 kwietnia 2009 r. Urząd Miejski w G. zmienił decyzję z dnia 17 grudnia 2008 r. poprzez ustalenie warunków zabudowy infrastruktury myjni jedynie na działkach (...). Tym samym z zakresu decyzji wyłączono działkę (...), której właścicielowi przysługiwała służebność przejazdu i przechodu przez działkę (...). Zmiana decyzji z dnia 17 grudnia 2008 r. nastąpiła na wniosek firmy (...).

W załączniku do decyzji w identyczny sposób opisano dostęp działek nią objętych do drogi publicznej, jak w załączniku do decyzji z dnia 17 grudnia 2008 r.

Dowód: decyzja z dnia 16 kwietnia 2009 r. wraz z załącznikiem k. 78-82 akt.

W dniu 3 kwietnia 2012 r. pomiędzy pozwanymi i K. W. została zawarta notarialnie przedwstępna umowa sprzedaży spornej nieruchomości - działek (...). Umowa została zawarta pod warunkiem uzyskania przez kupującego ostatecznej i prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy dla budowy salonu i serwisu samochodowego oraz pod warunkiem, że w dniu zawarcia umowy ostatecznej wszelkie oświadczenia sprzedających, w szczególności zawarte w par. 2 umowy pozostaną niezmienione. W umowie K. W. oświadczył, że zamierza nabyć nieruchomość w celu prowadzenia salonu i serwisu samochodowego.

W par. 1 umowy przy określaniu jej przedmiotu (działka (...)) zapisano, że z zapisu w dziale (...) wynika, że w dziale III innej księgi wieczystej wpisano, że każdorazowemu właścicielowi m. in. działki (...) przysługuje nieodpłatne prawo przejazdu i przechodu przez działki (...) objęte księgą wieczystą (...).

Przy określaniu przedmiotu umowy (działka (...)) zapisano, że z zapisu w dziale (...) wynika, że w dziale III innej księgi wieczystej wpisano, że każdorazowemu właścicielowi m. in. działki (...) przysługuje nieodpłatne prawo przejazdu i przechodu przez działki (...) objęte księgą wieczystą (...).

Dowód: umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 3 04 2012 r. k. 172-178 akt.

Na skutek zawiadomienia o popełnieniu przez powoda przestępstwa wyłudzenia poświadczenia nieprawdy zawartego w umowie z dnia 29 kwietnia 2009 r. odnośnie wpłaty pozwanemu zadatku w kwocie 200 000 zł., Prokuratura Rejonowa w G. prowadziła śledztwo w sprawie 1Ds1003/12. Postępowanie to zostało umorzone prawomocnym postanowieniem z dnia 11 lipca 2012 r. z powodu braku danych dostatecznie uzasadniających popełnienie przestępstwa. Wniosek pozwanego o podjęcie prawomocnie umorzonego postępowania nie został uwzględniony.

Dowód: akta Prokuratury Rejonowej w G. 1Ds1003/12 - postanowienie k.43-44, pismo z dnia 8 08 2013 r. k. 113-115.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych wyżej opisanych oraz na podstawie akt VGCo255/10 Sądu Rejonowego w Toruniu, akt 1Ds1003/12 Prokuratury Rejonowej w G. oraz na podstawie zeznań powoda w charakterze strony i częściowo zeznań świadka D. E..

Na podstawie dokumentów urzędowych w rozumieniu przepisu art. 244 par. 1 kpc w postaci odpisów z ksiąg wieczystych i decyzji administracyjnych oraz na podstawie dokumentów prywatnych w postaci aktów notarialnych Sąd ustalił, że nieruchomości, które na podstawie umowy przedwstępnej chciał nabyć powód w dniu jej zawarcia, a także w dniu 31 października 2009 r. kiedy upływał przedłużony termin zawarcia umowy ostatecznej nie miały dostępu do drogi publicznej. Taki dostęp uzyskały dopiero w dniu 21 maja 2010 r. kiedy to pomiędzy pozwanymi i (...) została zawarta umowa notarialna rep. (...)

Z umowy tej wynika, że w wyniku podziału działki (...) powstały działki (...). Z kolei działka (...), powstała z podziału działki (...) na działkę m. in. (...), a ta z kolei została podzielona m. in. na działkę (...), która ostatecznie została podzielona na działki (...). Na skutek błędnej oceny stanu faktycznego nieruchomości nie zostały nigdy ustanowione służebności, a ustanowienia służebności wymagały m. in. działki nr (...) i działka (...) obecnie oznaczona jako działki (...). Dlatego strony oświadczyły, że umowa z dnia 28 sierpnia 2003 r. w części dotyczącej sprzedaży działek (...) jest nieważna, umowa nie wywarła zamierzonych skutków prawnych, a prawo własności tych działek nie zostało skutecznie przeniesione. Pozwany działający w imieniu własnym i w imieniu pozwanej przeniósł na rzecz (...) prawo własności działek (...), a (...) na nieruchomościach stanowiących działki nr (...) ustanowił nieodpłatną służebność przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowych właścicieli działek m. in. (...) oraz (...). Dopiero, więc w dniu wpisu tak ustanowionych służebności do ksiąg wieczystych te prawa rzeczowe organiczne powstały. Miało to miejsce niewątpliwie po dniu 31 października 2009 r. Dopiero wtedy działki, które chciał kupić powód uzyskały dostęp do drogi publicznej poprzez nieruchomości innego właściciela, wówczas prawa te mogły zostać wpisane w dziale (...) ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości. Trzeba też wskazać, że te zmiany w stanie prawnym nieruchomości przeczą twierdzeniom pozwanych, że miały one dostęp do drogi publicznej. Dostęp taki musi być zgodny z przepisami obowiązującego prawa i nie wynika on tylko z faktu położenia nieruchomości przy drodze publicznej (ul. (...)). Gdyby tak było, ustanawianie służebności byłoby zbędne.

Dlatego dopiero po ustanowieniu służebności pozwani zbyli nieruchomości K. W. na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 3 kwietnia 2012 r.

Na podstawie akt VGCo255/10 Sądu Rejonowego w Toruniu Sąd ustalił datę złożenia wniosku powoda o zawezwanie do próby ugodowej. Zgodnie z przepisem art. 165 kpc w brzmieniu obowiązującym w dniu 29 października 2010 r. oddanie pisma procesowego w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego było równoznaczne z wniesieniem go do sądu. W konsekwencji na tej podstawie Sąd ustalił fakt przerwania biegu przedawnienia roszczeń powoda, o czym będzie mowa niżej.

Na podstawie akt 1Ds1003/12 Prokuratury Rejonowej w G. Sąd ustalił okoliczność prawomocnego umorzenia postępowania karnego w przedmiocie wyłudzenia przez powoda poświadczenia nieprawdy, co do zapłaty zadatku, o skutkowało koniecznością przeprowadzenia postępowania dowodowego celem ustalenia, czy powód zadatek ten zapłacił. Na podstawie zeznań rocznych PIT powoda z lat 2008 i 2009 i pisma dostawcy powoda zawartych w aktach śledztwa Sąd poczynił ustalenia, co do wielkości dochodów uzyskiwanych przez powoda z działalności gospodarczej w tych latach oraz, co do zadłużania tej działalności u dostawcy firmy (...) w roku 2009.

Dowody te w postaci dokumentów prywatnych i urzędowych Sąd uznał za wiarygodne jako nie budzące wątpliwości.

Na podstawie zeznań powoda przesłuchanego informacyjnie na rozprawach w dniach 19 marca 2013 r. (k. 383-387), 11 czerwca 2013 r. (k. 414-415) i 10 września 2013 r. w charakterze strony, kiedy to powód potwierdził swoje zeznania informacyjne Sąd ustalił, że zamiarem powoda było kupno działki z przeznaczeniem na stację diagnostyczną i myjnię

samochodową, dlatego konieczny był wjazd i wyjazd na działkę z dwóch stron. W czasie prowadzonych negocjacji pozwany zapewniał go o takim usytuowaniu wjazdów i wyjazdów. Ustalono również, że powód miał zapłacić zadatek gotówką, a resztę ceny przelewami z rachunku bankowego. Powód zapłacił zadatek gotówką w dniu podpisania umowy przedwstępnej. Następnie okazało się, że działki, które powód zamierzał kupić nie mają dostępu do drogi publicznej, o czym powód dowiedział się w czasie procedury przyznania kredytu. Powód w dniu 13 sierpnia 2009 r. uzyskał kredyt na zakup nieruchomości.

Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne. Są one szczegółowe i konsekwentne, a przede wszystkim znajdują potwierdzenie w dokumentach w postaci umowy przedwstępnej z dnia 29 kwietnia 2009 r. aneksu do niej z dnia 26 sierpnia oraz zaświadczenia Banku (...) z dnia 13 sierpnia i zeznań rocznych powoda za lata 2008 i 2009. Zeznania powoda dotyczące braku dostępu nieruchomości do drogi publicznej znajdują potwierdzenie w wyżej przywołanych odpisach z ksiąg wieczystych oraz decyzjach administracyjnych. O konsekwencji zeznań powoda świadczy też treść jego zeznań w sprawie (...) - k. 15-16, 23-23v akt. Przeciwno wiarygodności zeznań powoda nie przemawia opisywany w sprawie karnej sposób dostarczenia pieniędzy do kancelarii notarialnej w torbach foliowych w rękawie kurtki i za paskiem od spodni. Jest on może trochę dziwaczny ale możliwy do wyobrażenia i praktycznego zrealizowania.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego złożonym na rozprawach w dniach 19 marca 2013 r. (k. 387-389) i 10 września 2013 r. w charakterze strony. Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanego jakoby pozwany nie otrzymał od powoda kwoty 200 000 zł. tytułem zadatku, a potwierdzenie przyjęcia tej kwoty w umowie przedwstępnej miało służyć uzyskaniu przez powoda kredytu i potwierdzać posiadanie przez niego własnych środków na inwestycję. Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanego jakoby w dniu podpisania aneksu to jest 26 sierpnia powodowi nie przyznano jeszcze kredytu bankowego. Podobnej treści zeznania złożył pozwany w sprawie(...)

Twierdzeniom tym przeczy treść aneksu z dnia 26 sierpnia, przygotowanego przez pracownika pozwanego, w którym pozwany ponownie (pierwszy raz w umowie przedwstępnej) potwierdził otrzymanie od powoda zadatku. Wskazać przy tym należy, że zarówno w umowie jak i w aneksie strony wyraźnie określiły, które części ceny miały być zapłacone przelewem na rachunek bankowy pozwanego. To uzgodnienie nie obejmowało wpłaty zadatku. Co do tego, że w dacie podpisania aneksu powód nie uzyskał jeszcze kredytu, przeczy temu zaświadczenie Banku (...) z dnia 13 sierpnia 2009 r. Wbrew twierdzeniom pozwanego te dowody potwierdzają wersję powoda, że zadatek wpłacił gotówką 29 kwietnia, a powodem podpisania aneksu i przedłużenia terminu zawarcia umowy ostatecznej był brak dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Potwierdzają to także oświadczenie pozwanych z dnia 26 sierpnia 2009 r. oraz odpisy z ksiąg wieczystych i decyzje administracyjne wyżej omówione, a przede wszystkim umowa z dnia 21 maja 2010 r. i oświadczenie (...)z tego samego dnia o ustanowieniu służebności na rzecz właścicieli działek (...).

Sąd nie poczynił ustaleń na podstawie zeznań pozwanej przesłuchanej w charakterze strony, albowiem nie uczestniczyła ona w rozmowach stron, ani w podpisaniu umowy przedwstępnej i aneksu i nie miała żadnej bezpośredniej wiedzy w tej sprawie.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka D. E. - notariusza k. 416-417, z tym że na podstawie jej zeznań ustalił jedynie fakt podpisania umowy przedwstępnej w kancelarii świadka, mimo że zachowano formę pisemną zwykłą. Świadek nie wiedziała nic o uzgodnieniach stron i o przekazywaniu pieniędzy. W zakresie przyjętym dla poczynienia ustaleń faktycznych Sąd zeznania świadka uznał za wiarygodne albowiem nie była ona zainteresowana wynikiem sprawy.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka A. Z. (k. 417-419) jakoby umowa przedwstępna została podpisana przez pozwanego tylko dlatego, aby umożliwić powodowi uzyskanie kredytu i że pozwany u notariusza nie otrzymał żadnych pieniędzy od powoda. Podobnej treści zeznania świadek złożył w sprawie (...).

Twierdzeniom tym, podobnie jak w przypadku pozwanego, przeczy treść aneksu z dnia 26 sierpnia, w którym pozwany ponownie potwierdził otrzymanie od powoda zadatku. Przeciwno uznaniu zeznań świadka za wiarygodne przemawiają również okoliczności dotyczące osoby świadka - spokrewnionego z pozwanymi i pracującego w ich firmie.

Sąd nie uznał za dowód w sprawie dokumentu złożonego przez pozwanych (k. 83-84) zatytułowanego " (...)w G.)". W odpowiedzi na pozew pozwani podnosili, że porozumienie to uregulowało organizację ruchu także dla działek objętych umową przedwstępną, co miałyby potwierdzić fakt dostępu tych nieruchomości do drogi publicznej. To, co zostało złożone do akt sprawy przez pozwanych nie stanowi dokumentu prywatnego w rozumieniu przepisu art. 245 kpc. Zapisy tego porozumienia datowanego na 6 listopada 2002 r. są bowiem niekompletne i nie zawierają podpisów jego stron. Są to zresztą nie poświadczone za zgodność kserokopie. Z dostępnej Sądowi treści nie wynika także, aby poczynione ustalenia miały obowiązywać następców prawnych stron porozumienia, a uzgodnienia poczyniono pomiędzy pozwanymi i (...) Zarząd (...). Wskazać przy tym należy, że z odpisów ksiąg wieczystych prowadzonych dla działek (...) wydanych na dzień 27 października 2009 r. (k. 8-13) nie wynika, aby na rzecz właścicieli tych nieruchomości były wpisane jakiegokolwiek służebności przechodu i przejazdu, czy też jakiegokolwiek inne prawa uprawniające do korzystania z nieruchomości firmy (...). Zwrócić też uwagę należy, że w piśmie z dnia 26 sierpnia 2009 r. pozwani potwierdzili, że zwrócili się do firmy (...) (następcy (...)) o uregulowanie dostępu działek do drogi publicznej.

Na rozprawie w dniu 10 września 2013 r. Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanych.

Oddalono wnioski dowodowe pozwanego zawarte w pismach z dnia 27 lutego i 12 lipca 2013 r. o wystąpienie do Banku (...) Oddział w G. o przedstawienie historii rachunku bankowego powoda za lata 2009-2010 oraz o zobowiązanie (...) SA Oddział w R. do przedstawienia historii rachunku bankowego powoda za lata 2009-2010, o przesłuchanie świadka L. B., o przeprowadzenie dowodu z dokumentów, które złożył powód ubiegając się o kredyt oraz o przesłuchanie świadka M. D., przy czym L. B. i M. D. są pracownikami Banku (...) S.A. Oddział w R..

Wbrew stanowisku pełnomocnika pozwanego przeprowadzenie tych dowodów było niedopuszczalne.

Zgodnie z przepisem art. 104 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo Bankowe, bank, osoby w nim zatrudnione oraz osoby, za których pośrednictwem bank wykonuje czynności bankowe, są obowiązane zachować tajemnicę bankową, która obejmuje wszystkie informacje dotyczące czynności bankowej, uzyskane w czasie negocjacji, w trakcie zawierania i realizacji umowy, na podstawie której bank tę czynność wykonuje. Zgodnie z przepisem art. 5 ust. 1 pkt. 2 i 3 tej samej ustawy czynnościami bankowymi są m. in. prowadzenie rachunków bankowych i udzielanie kredytów. Obowiązek zachowania tajemnicy bankowej zgodnie z przepisem art. 104 ust. 2 nie dotyczy czynności tam wymienionych. Żadna z tych czynności nie obejmuje przekazania informacji żądanych przez pozwanego. Natomiast przepis art. 105 ust. 1 ustawy definiuje sytuacje, w których bank ma obowiązek udzielenia informacji stanowiących tajemnicę bankową po zwolnieniu go z obowiązku jej zachowania. To samo dotyczy pracowników banku. Gdy chodzi o sprawy cywilne takie zwolnienie może być udzielone jedynie na żądanie sądu w związku z prowadzonym postępowaniem spadkowym lub o podział majątku między małżonkami albo prowadzoną przeciwko osobie fizycznej będącej stroną umowy sprawą o alimenty lub o rentę o charakterze alimentacyjnym (art. 105 ust. 2 lit. d). Sprawa o zwrot podwójnego zadatku nie mieści się w żadnej z tych kategorii, dlatego wnioski pozwanego zostały oddalone.

Na tej samej rozprawie oddalono wnioski pozwanego zawarte w pismach z dnia 27 lutego i 12 lipca 2013 r. o przesłuchanie w charakterze świadka K. W.. Przesłuchanie tego świadka na okoliczność spełnienia wszystkich warunków oferty sprzedaży i skomunikowania działki, warunków zabudowy i zagospodarowania oraz zwyczajów panujących przy nabywaniu nieruchomości było bezcelowe dla rozstrzygnięcia sprawy skoro osoba ta nabyła nieruchomości od pozwanych na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 3 kwietnia 2012 r., a ich stan prawny był wówczas inny niż w dniach 31 października 2009 r. i 3 grudnia 2009 r. z uwagi na treść oświadczeń złoonych przez pozwanych i (...)w dniu 21 maja 2010 r.

Sąd oddalił także wniosek dowodowy pozwanego zawarty w piśmie z dnia 27 lutego 2013 r. o przeprowadzenie dowodu z księgowych dokumentów finansowych powoda z roku 2009 oraz wnioski pozwanego zawarte w piśmie z dnia 12 lipca 2013 r. o zobowiązanie powoda do przedstawienia księgi przychodów i rozchodów powoda z miesięcy od października 2008 r. do kwietnia 2009 r., o zobowiązanie powoda do złożenia deklaracji podatku dochodowego oraz deklaracji

VAT-7 od listopada 2008 r. do marca 2009 r., o zobowiązanie powoda do złożenia zeznania PIT za lata 2008 r. i 2009 r. , o zobowiązanie powoda do złożenia kopii paragonów fiskalnych za lata 2008-2009.

Wniosek o zobowiązanie powoda do złożenia zeznania PIT za lata 2008 r. i 2009 r. został oddalony, albowiem takie zeznania znajdują się w aktach (...), z których dowód został przeprowadzony na tej samej rozprawie. Wniosek o zobowiązanie powoda do złożenia deklaracji podatku dochodowego od listopada 2008 r. do marca 2009 r. został oddalony, albowiem takie dokumenty nie istnieją. W latach 2008 i 2009 nie było obowiązku składania miesięcznych deklaracji podatkowych podatku dochodowego od osób fizycznych, a podatnicy mieli (i mają nadal) obowiązek składania jedynie deklaracji rocznych, zaś w trakcie roku podatkowego uiszczania jedynie zaliczek na podatek dochodowy.

Pozostałe wnioski dowodowe o przeprowadzenie dowodów z dokumentów w postaci księgowych dokumentów finansowych powoda z roku 2009 bez bliższego ich określenia oraz z księgi przychodów i rozchodów powoda z miesięcy od października 2008 r. do kwietnia 2009 r., deklaracji VAT-7 od listopada 2008 r. do marca 2009 r., i kopii paragonów fiskalnych za lata 2008-2009 zostały oddalone jako nie służące wyjaśnieniu istoty sprawy.

Zgodnie z przepisem art. 227 kpc przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Pozwany podnosił w toku postępowania okoliczność braku środków na zapłatę zadatku przez powoda. Dowody z tych dokumentów na poczynienie ustalenia, czy powód rzeczywiście takimi środkami dysponował nie pozwolą. Dowody te pozwoliły by jedynie na ustalenie wielkości obrotów przedsiębiorstwa powoda i kosztów jego działalności we wskazywanych okresach, co w żaden sposób nie przesądza tego czy powód takie środki posiadał, czy też nie.

Sąd oddalił wniosek pozwanego zawarty w piśmie z dnia 27 lutego 2013 r. o przeprowadzenie dowodu z zeznań w charakterze świadków osób, które przebywały w dniu 29 kwietnia 2009 r. w kancelarii notarialnej. Zgodnie z przepisem art. 258 kpc, strona powołująca się na dowód z zeznań świadków obowiązana jest dokładnie oznaczyć fakty, które mają być zeznaniami poszczególnych świadków stwierdzone i wskazać świadków tak by wezwanie ich do sądu było możliwe. Tymczasem pozwany składając ten wniosek dowodowy nie podał nawet imion i nazwisk świadków. Tym samym wezwanie ich na rozprawę nie było możliwe, a wniosek dowodowy tak sformułowany podlegał oddaleniu.

Sąd oddalił wnioski pozwanego zawarte w piśmie z dnia 27 lutego 2013 r. o przesłuchanie w charakterze świadka M. S. i W. R.. Osoby te miały być przesłuchane na okoliczność umowy zawartej przez pozwanych z (...)w dniu 28 sierpnia 2003 r. Umowa ta jest w aktach sprawy. Jest również w aktach umowa i oświadczenie z dnia 21 maja 2010 r. o ustanowieniu służebności na rzecz właścicieli działek (...). Z treści tych dokumentów jasno wynika, że służebności te wcześniej niż 21 maja 2010 r. nie zostały ustanowione. Bezprzedmiotowym było więc przesłuchiwanie tych świadków. Wskazać tylko w tym miejscu należy, że gdyby nie było potrzeby ustanawiania służebności lub brak było możliwości prawnych ich ustanowienia, jak to twierdzą pozwani, to niewytłumaczalne są oświadczenia pozwanych złożone w dniu 21 maja 2010 r. o rozwiązaniu wcześniej zawartej umowy sprzedaży właśnie z powodu wady prawnej polegającej na braku ustanowienia tych służebności już w roku 2003.

Sąd oddalił także wniosek pozwanych o przeprowadzenie dowodu z oględzin nieruchomości przy ul. (...) w G. (k. 72), albowiem dowód ten był nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy skoro strony umowę zawarły w roku 2009, a stan faktyczny nieruchomości nie odzwierciedla jej stanu prawnego.

Roszczenie powoda jest zasadne.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu postawionego przez pozwanego - zarzutu nieważności umowy przedwstępnej z uwagi na odpadnięcie jej przyczyny prawnej z powodu chęci wyłudzenia zadatku przez powoda.

Zgodnie z przepisem art. 58 par. 1 kc, czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Jednakże zgodnie z przepisem art. 58 par. 3 kc, jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy, co do pozostałych

części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. Nie jest więc trafny zarzut pozwanego o nieważności umowy tym bardziej, że causa czynności prawnej jaka byłaby umowa ostateczna nie są postanowienia umowy dotyczące zadatku, lecz dotyczące przeniesienia prawa własności. Prawdą jest, że strony ustanowiły warunek zawarcia umowy ostatecznej, jakim było uzyskanie przez powoda kredytu, ale też określily, że w przypadku jego nie uzyskania żądanie zawarcia umowy ostatecznej przysługuje powodowi, a tym samym zależy od jego woli. Nie jest też trafny zarzut, że powód warunku tego nie spełnił. Wprawdzie nie spełnił go do dnia 15 czerwca 2009 r., ale strony w dniu 26 sierpnia przedłużyły termin zawarcia umowy ostatecznej do dnia 31 października 2009 r., a powód uzyskał kredyt już w dniu 13 sierpnia 2009 r. Spełnił więc warunek wskazany w umowie, a przyczyna przedłużenia terminu zawarcia umowy ostatecznej była zupełnie inna, o czym będzie mowa niżej. Tym samym brak jest podstaw do stwierdzenia nieważności umowy tym bardziej, że powód zadatek uścił.

Nie jest również trafny zarzut przedawnienia roszczenia powoda podniesiony w piśmie z dnia 12 lipca 2013 r. Nie są trafne wyrażone tam poglądy, że roszczenia powoda z umowy przedwstępnej stały się wymagalne w dniu 15 czerwca 2009 r. (pierwotny termin zawarcia umowy ostatecznej) i że strony z naruszeniem prawa przedłużyły ten termin (art. 119 kc).

Jak już wyżej wspomniano strony w aneksie z dnia 26 sierpnia 2009 r. przedłużyły termin zawarcia umowy ostatecznej do dnia 31 października 2009 r. Takie postępowanie mieści się w granicach swobody stron w kształtowaniu łączącego je stosunku prawnego, a strony przewidziały taką możliwość w umowie przedwstępnej. W konsekwencji roszczenia wynikające z tak zawartej umowy przedwstępnej stały się wymagalne z dniem 1 listopada 2009 r.

Zgodnie z przepisem art. 390 par. 3 kc, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

W doktrynie prawa cywilnego ugruntowany obecnie jest pogląd, że aktualne brzmienie przepisu art. 390 par. 3 kc jednoznacznie wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było objęcie rocznym terminem przedawnienia wszystkich roszczeń, które powstały wskutek zawarcia umowy przedwstępnej, także wynikających z jej dodatkowych zastrzeżeń umownych. Chodzi więc o żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, żądanie odszkodowania, żądanie zapłaty kary umownej czy zwrotu przedmiotu zadatku w podwójnej wysokości. Wszystkie te roszczenia mają bowiem swoje umocowanie prawne w zawartej umowie przedwstępnej i nie są roszczeniami z innych tytułów (tak Adam Olejniczak (w) komentarzu do art. 390 kc w programie komputerowym Lex i przywołana tam literatura). Mimo tego roszczenie powoda o zwrot podwójnego zadatku nie uległo przedawnieniu. Zgodnie z przepisem art. 123 par. 1 pkt. 1 kc, bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Bez wątplenia taką czynnością było wystąpienie przez powoda o zawezwanie do próby ugodowej, co nastąpiło w dniu 29 października 2010 r. Zgodnie z przepisem art. 124 kc, po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo (par. 1). W razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym albo przez wszczęcie mediacji, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone. Ponieważ na rozprawie w dniu 10 grudnia 2010 r. pełnomocnik pozwanych odmówił zawarcia ugody roczny termin przedawnienia ponownie rozpoczął bieg w dniu 11 grudnia 2010 r. Pozew w tej sprawie został wniesiony dnia 1 kwietnia 2011 r., a tym samym roczny termin został zachowany.

Zdaniem Sądu powodowi przysługuje zwrot podwójnego zadatku w kwocie 400 000 zł.

Zgodnie z przepisem art. 394 kc, w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej (par. 1). W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia

strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadek ulega zwrotowi (par. 2). W razie rozwiązania umowy zadek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony (par. 3). Oczywistym jest, że w stanie faktycznym sprawy nie ma zastosowania przepis par. 2.

Z przepisu art. 394 par. 1 kc jednoznacznie wynika, że zadek ma charakter realny musi być dany kontrahentowi przez osobę zobowiązaną zgodnie z umową do jego zapłaty. Jak już wyżej wskazano powód kwotą 200 000 zł. tytułem zadatku wręczył pozwanemu w kancelarii notarialnej przy podpisywaniu umowy przedwstępnej. Świadczy o tym nie tylko treść tej umowy, ale i treść aneksu z dnia 26 sierpnia formułowanego przez pozwanego, w którym pozwany powtórnie potwierdził, że zadek otrzymał. Również dokumenty zgromadzone w aktach sprawy w postaci zaświadczeń banków jednoznacznie wskazują, że powód dysponował w tym dniu kwotą 200 000 zł. Co charakterystyczne pozwani otrzymawszy oświadczenie powoda z dnia 3 grudnia 2009 r. o odstąpieniu od umowy zawierające żądanie zwrotu podwójnego zadatku nie odnieśli się w żaden sposób do tego żądania, a zarzut braku zapłaty zadatku podnieśli po raz pierwszy w sprawie przed Sądem Rejonowym w Toruniu o zawezwanie do próby ugodowej. Bezsprzeczne w sprawie jest, że kilka dni po zawarciu umowy przedwstępnej powód zgodnie z umową przelewem bankowym zapłacił kwotę 120 000 zł. W umowie nie wskazano, aby zadek miał zostać zapłacony także przelewem. Oceniając tę korelację zdarzeń zgodnie z regułami oceny dowodów przywołanymi w przepisie art. 233 par. 1 kpc wskazać należy, że niedorzecznym jest, aby pozwani w żaden sposób nie zareagowali na tę wpłatę w sytuacji, gdyby rzeczywiście do zapłaty zadatku nie doszłoby, chociażby poprzez poinformowanie powoda o zaliczeniu tej wpłaty na poczet zadatku.

Skoro więc Sąd uznał, że powód zadek zapłacił koniecznym jest rozważenie, czy przysługuje mu prawo żądania zapłaty zadatku w podwójnej wysokości. Pozwani bowiem podnosili dwie okoliczności przeciwne, a mianowicie to, że powód nie spełnił warunku w postaci uzyskania kredytu oraz, że działki oferowane do sprzedaży były należycie skomunikowane - posiadały dostęp do drogi publicznej.

Co do pierwszej okoliczności wskazać należy, że istotnie do dnia 15 czerwca 2009 r. powód nie uzyskał kredytu. Uzyskał go jednak w dniu 13 sierpnia, a strony zawarły aneks do umowy w dniu 26 sierpnia, a więc później przedłużając termin zawarcia umowy ostatecznej do dnia 31 października 2009 r. Tym samym, po pierwsze nie uzyskanie kredytu nie było przyczyną przedłużenia umowy, po drugie obie strony wyraziły jednoznacznie wolę zawarcia umowy ostatecznej w nowym, dłuższym terminie. To że strony miały wówczas świadomość braku skomunikowania działek z drogą publiczną, a wynika to z oświadczenia pozwanych z dnia 26 sierpnia 2009 r., było rzeczywistą przyczyną wydłużenia terminu zawarcia umowy ostatecznej.

Z przepisu art. 394 par. 1 kc jednoznacznie wynika, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga uprawniona jest bądź do odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu, bądź do zatrzymania zadatku, który otrzymała lub żądania zadatku w podwójnej wysokości. Zadek podlega zwrotowi i odpada obowiązek zapłaty jego podwójnej wysokości, jeżeli umowa została wykonana, a nie można zaliczyć zadatku na poczet świadczenia, rozwiązania umowy, niewykonania umowy wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, niewykonania umowy wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony.

Zdaniem Sądu z żadną z tych sytuacji nie mamy do czynienia w stanie faktycznym sprawy. W stanie faktycznym sprawy mamy natomiast do czynienia z sytuacją, w której to pozwani dopuścili się niewykonania zobowiązania z przyczyn leżących wyłącznie po ich stronie, co uzasadnia żądanie zapłaty podwójnego zachowku. Użycie przez ustawodawcę w przepisie par. 1 art. 394 kc sformułowanie niewykonanie umowy odsyła do zasad ogólnych odpowiedzialności kontraktowej - przepisów art. 471 i 472 kc, a więc odpowiedzialności na zasadzie winy.

W ofercie przedstawionej powodowi pozwani wskazali, że działki (...) są należycie skomunikowane, posiadają wjazd i wyjazd z trzech stron - od ul (...) i parkingu T..

W decyzji z dnia 31 lipca 2003 r. Prezydent Miasta G. zatwierdzając projekt podziału działki (...) na działki (...),

(...) nałożył na właścicieli - pozwanych przy zbywaniu działek obowiązek ustanowienia służebności drogowej zapewniającej dostęp do drogi publicznej. W dniu 22 listopada 2002 r. pozwani ustanowili służebności przejazdu i przechodu na rzecz właścicieli działek, przy czym nie były to ani działka (...) ani działka (...), z której powstała działka (...) (powstała z działki (...)), która została następnie podzielona na działki (...). W dniu 28 sierpnia 2003 r. w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 5 grudnia 2002 r., pomiędzy pozwanymi i (...)S.A. została zawarta umowa sprzedaży mocą, której pozwani sprzedali działki: (...)zapisana w księdze wieczystej Kw (...) zapisaną w księdze wieczystej Kw (...) (powstała w wyniku podziału działki (...)) zapisaną w księdze wieczystej Kw (...) (powstała w wyniku podziału działki (...)) zapisaną w księdze wieczystej (...). Nie ustanowiono wówczas służebności na rzecz właściciela działki (...) jak i działki (...). Nabywca nieruchomości został wpisany do księgi wieczystej. Tym samym nietrafny jest zarzut pozwanych, że na skutek nieważności tej umowy, właśnie z powodu nie ustanowienia służebności, nie byli oni w stanie ustanowić służebności koniecznych dla korzystania z działek oferowanych powodowi. Wbrew stanowisku pozwanych powód miał prawo do zaufania do treści księgi wieczystej zgodnie z domniemaniem zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 o księgach wieczystych i hipotece).

W księgach wieczystych prowadzonych dla działek (...) do dnia 31 października, jak i do dnia 3 grudnia 2009 r. jako prawa związane nie zostały wpisane służebności przejazdu i przechodu przez jakiegokolwiek nieruchomości. W decyzjach o warunkach zabudowy z dnia 17 grudnia 2008 r. i 16 kwietnia 2009 r. odwołano się do ustanowienia służebności przejazdu i przechodu dokonanego w dniu 22 listopada, a więc jak wskazano nie na rzecz właścicieli tych nieruchomości. Z uzasadnienia obu decyzji wynika, że zarządca drogi zaleca skomunikowanie tych działek nie przez ul. (...) lecz poprzez przyłączenie do układu komunikacyjnego stacji (...). W tej sytuacji nie jest wiążące dla Sądu stwierdzenie zawarte w uzasadnieniach tych decyzji, że nieruchomości mają dostęp do drogi publicznej ul. (...) skoro, co innego wynika z przywołanych wyżej dokumentów, a stwierdzenie to nie jest zawarte w sentencji decyzji. Dopiero w dniu 21 maja 2010 r. doszło do ustanowienia służebności przejazdu i przechodu na rzecz właścicieli działek (...). Było to jednak po odstąpieniu przez powoda od umowy i zażądaniu podwójnego zadatku.

Skoro zaś pozwani w oświadczeniu z dnia 26 sierpnia 2009 r. zobowiązali się do prowadzenia postępowania, którego rezultatem miało być uregulowanie statusu prawnego nieruchomości w zakresie skomunikowania z drogą publiczną, a oferowali działki należycie skomunikowane i z obowiązku tego nie wywiązali, to pozwani ponoszą odpowiedzialność na niewykonanie zobowiązania sprzedaży powodowi działek należycie skomunikowanych. Tym samym powodowi należy się zwrot podwójnego zadatku w kwocie 400 000 zł.

Dlatego też w punkcie I wyroku Sąd na podstawie przepisu art. 394 par. 1 kc zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 400 000 zł. Sąd zasądził tę kwotę solidarnie od pozwanych, albowiem zobowiązanie to dotyczyło ich wspólnego mienia (art. 370 kc).

W punkcie I wyroku Sąd, na podstawie przepisu art. 481 par. 1 kc, zasądził na rzecz powoda odsetki ustawowe od tej kwoty od dnia 8 grudnia 2009 r. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało doręczone pozwanym w dniu 7 grudnia 2009 r. Tym samym żądanie zapłaty odsetek stało się wymagalne dopiero z dniem następnym od doręczenia, to jest 8 grudnia 2009 r.

W punkcie II wyroku Sąd oddalił powództwo, co do zapłaty odsetek za dzień 7 grudnia 2009 r. stosując przepis art. 481 par. 1 kc, a contrario.

W punktach III i IV wyroku Sąd obciążył pozwanych kosztami postępowania zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, przy czym z uwagi na solidarną odpowiedzialność pozwanych, co do zasady kosztami procesu zostali obciążeni także solidarnie (art. 105 par. 2 kpc). O kosztach orzeczono na podstawie przepisów art. 98 par. 1 kpc, 99 kpc i 108 par. 1 kpc. W punkcie IV wyroku nakazano ściąganie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa części opłaty od pozwu od której powód był zwolniony.