

Sygn. akt I C 613/09

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2013r.

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Stefaniak**

Protokolant: st. sekr. sądowy Agnieszka Michaluk

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2013r. w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa głównego K. D. i G. D.

przeciwko J. D. M.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

i z powództwa wzajemnego J. D. M.

przeciwko K. D. i G. D.

o rozwiązanie umowy przedwstępnej

I. **z powództwa głównego** K. D. i G. D. przeciwko J. D. M. zobowiązuje J. D. M. do złożenia w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się wyroku w niniejszej sprawie oświadczenia woli następującej treści: „J. M. (1) oświadcza, że nabywa od K. D. własność nieruchomości o powierzchni 0,2500 ha oznaczonej w ewidencji gruntów jako zabudowana działka nr (...) położonej w U., gmina K., powiatu i województwa (...) dla której Sąd Rejonowy Lublin Zachód w Lublinie prowadzi księgę wieczystą (...) za jednoczesną zapłatą na rzecz K. D. kwoty 2.636.954 zł (dwa miliony sześćset trzydzieści sześć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery złote) zgodnie z treścią umowy przedwstępnej zawartej w dniu 24 października 2007 roku przed notariuszem J. R. Repertorium A numer (...) i aneksem do tejże umowy zawartym w dniu 30 czerwca 2008 roku przed notariuszem J. R. Repertorium A numer (...);

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od J. D. M. na rzecz K. D. i G. D. kwotę 12.700 zł (dwanaście tysięcy siedemset złotych) z tytułu zwrotu kosztów procesu;

IV. nieuiszczoną część opłaty od pozwu przejmuje na rachunek Skarbu Państwa;

V. **z powództwa wzajemnego** J. D. M. przeciwko K. D. i G. D. – oddala powództwo w całości;

VI. zasądza od J. D. M. na rzecz K. D. i G. D. kwotę 7.217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) z tytułu zwrotu kosztów procesu;

VII. nieuiszczoną część opłaty od pozwu wzajemnego i wydatków przejmuje na rachunek Skarbu Państwa;

Sygn. akt. I C 613/09

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 31 sierpnia 2009 roku K. D.i G. D.wnosili o zobowiązanie J.D. M.do złożenia oświadczenia woli którego treścią jest nabycie od przez niego od powodów nieruchomości położonej we wsi U.,gminy K.powiatu i województwa (...), stanowiącego zabudowaną działkę gruntu oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...)o powierzchni 0,2500 ha za jednoczesną zapłatą na rzecz powodów kwoty 2.636.954 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty, zgodnie z umową przedwstępną sprzedaży zawartą pomiędzy stronami w dniu 24.102007 roku przed Notariuszem J. R.w L.za Nr. Rep. A (...).

W uzasadnieniu wskazano, że w dniu 24 października 2007 roku pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy przedwstępnej mocą której pozwany zobowiązał się do nabycia opisanej w pozwie nieruchomości za cenę 950.000 € z terminem płatności do 14 października 2008 roku.

W dniu 30 czerwca 2008 roku , strony zawarły kolejną umowę mocą której „przedłużyły” termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 czerwca 2009 roku , potwierdzając jednocześnie przyjęcie zaliczki w kwocie 210.000 €.

Mimo wielokrotnych prób uzgodnienia terminu sporządzenia umowy i wystosowania pisemnego wezwania do zawarcia umowy przyrzeczonej ostatecznie do tego nie doszło i w związku z tym wystąpili z pozwem do Sądu (pозew k. 2-3).

Pozwany w odpowiedzi na pozew nie uznawał powództwa i wnosił o jego oddalenie a w zgłoszonym tam powództwie wzajemnym wnosił o rozwiązanie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zawartej pomiędzy stronami w dniu 24.10.2007 roku zmienionej aneksem z dnia 30.06.2008 roku, oraz nakazanie powodom zwrot na rzecz pozwanego kwoty 305.000 € w miesięcznych ratach po 8.700 € i ostatniej racie w kwocie brakującej kwocie pozostającej do zapłaty 305.000 € wymagalnej w terminie do dnia 2 stycznia 2013 roku w oparciu o treść art. 357¹ kodeksu cywilnego.

W uzasadnieniu podniesiono, że przyczyną nieprzystąpienia przez pozwanego do przyrzeczonej umowy sprzedaży jest brak możliwości wykonania przez niego umowy wynikający z braku środków finansowych. Co z kolei spowodowane jest nadzwyczajną zmianą sytuacji gospodarczej , która sprawiła, iż przystąpienie do takiej umowy przez pozwanego groziłoby mu rażąca stratą. Ta właśnie sytuacja rynkowa w jego ocenie stanowi również podstawę do orzeczenia przez Sąd o rozwiązaniu zawartej między stronami umowy przedwstępnej (odpowiedź na pozew k.89 – 96).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny :

K. D.jest właścicielem nieruchomości działki gruntu o powierzchni 0,2500 ha położonej w U.dla której w Sądzie Rejonowym w Lublinie prowadzona jest Księga Wieczysta (...)(odpis zwykły k.8 -10). Na nieruchomości tej posadowiony jest budynek usługowo – mieszkalny o czterech kondygnacjach wybudowany wspólnym kosztem i staraniem przez K. D.i jego żonę - G. D.(okoliczność bezsporna - § 1 umowy z dnia 24 października 2007 roku k. 4v.) . W dniu 24 października 2007 roku po wcześniejszych uzgodnieniach małżonkowie D.oraz pozwany J. M. (2)przystąpili do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży opisanej wyżej nieruchomości. Przy zawieraniu umowy obecny był tłumacz. Umowa przewidywała , że do dnia 24 października 2008 roku strony zawrą umowę kupna sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, której cenę uzgodnili na kwotę 950.000 €. Z treści umowy wynikało również , że przed jej zawarciem otrzymali od pozwanego kwotę 95.000 € z tytułu zadatku. Zgodnie z zapisem § 9 w razie niewykonania umowy przez kupującego – sprzedający mogą bez wyznaczania terminu dodatkowego według swego wyboru żądać sądownie wykonania umowy albo od umowy odstąpić i otrzymany zatek zachować(umowa przedwstępna k. 4 – 5, wyjaśnienia pozwanego k. 266 v. - 269). Stosunki pomiędzy stronami po podpisaniu umowy „zacieśniły się” – pozwany, co jakiś czas odwiedzał ich na terenie Polski. Powodowie nosili się z zamiarem zakupu nieruchomości na terytorium H.z tym, że nie posiadali na tą transakcję odpowiedniej ilości środków, o czym poinformowali pozwanego. Pozwany deklarując w dalszym ciągu chęć nabycia nieruchomości zgodził się, aby „dopłacić” im do już zapłaconego zadatku zaliczkę w kwocie 210.000 € (wyjaśnienia pozwanego - okoliczność przyznana k. 265-269) . Uzgodniono też, że termin do podpisania umowy zostanie przedłużony do dnia 30 czerwca 2009 roku. Zanim strony w dniu 17 czerwca 2008 roku zawarły aneks do umowy z dnia 24 października 2007 roku, były u notariusza i

„wyjaśniły wszystko” (okoliczność przyznana przez pozwanego k.267) . Również przy podpisaniu aneksu do umowy przedwstępnej co miało miejsce w dniu 17 czerwca 2008 roku obecny był tłumacz języka angielskiego. Zgodnie z wcześniejszymi uzgodnieniami w tym dniu strony potwierdziły wypłatę zaliczki oraz oznaczyły „nowy” termin do zawarcia umowy do dnia 30 czerwca 2009 roku (aneks do umowy przedwstępnej k.6-7). Pozwany nosząc się z zamiarem zakupu od powodów nieruchomości miał zgromadzone 75% ceny w „gotówce” (około 250.000£) a pozostałą kwotę planował uzyskać pożyczki, której zabezpieczeniem miały być stanowiące jego własność nieruchomości położone na terytorium (...). W 2007 roku powód był w posiadaniu 7 nieruchomości (okoliczność przyznana pismo, k. 218 oraz wyjaśnienia pozwanego k.265-269) . Część tych nieruchomości przynosiła pozwanemu dochody z tytułu wynajmu mieszkań (okoliczność przyznana przez pozwanego) i jak wynika z jego oświadczenia majątkowego jest on właścicielem 4 domów o powierzchni 100 m² , 80 m² , 70 m² i 50 m² oraz dwóch mieszkań o powierzchni 70 m² i 50 m² (oświadczenie k.119 – 120). Pozwany przed przejściem na emeryturę zajmował się naprawą silników luksusowych marek i sam siebie uważał za osobę majątną. Od 1991 roku dochody swoje „lokował” w nieruchomości i w tymże roku zakupił 4 domy (okoliczność przyznana k.268 v.). W latach 2007 – 2008 nie tylko zawarł umowę przedwstępną z powodami ale również „inwestował” w remont budynku w którym sam mieszkał – z przeznaczeniem jej pod wynajem „dla czasowiczów” Po remoncie w jego ocenie wartość nieruchomości wzrosła o 100.000 £ (okoliczność przyznana k. 268). W latach 2007 -2009 zarówno na rynku nieruchomości w Polsce jak również w Wielkiej Brytanii doszło do „korekty” na rynku cen , która była wynikiem „szybkiego” ich wzrostu w czasie ten okres poprzedzającym. Z punktu widzenia ekonomicznego nie można do tej sytuacji używać sformułowania „kryzys” ale bez wątpienia była **to możliwa do przewidzenia** (z uwagi na zakończenie możliwości dalszego spekulacyjnego wzrostu cen) korekta cenowa. Pozwany jako osoba od długiego czasu zajmująca się inwestowaniem w nieruchomości , doświadczona życiowo, działająca w ramach gospodarki rynkowej – dokonując kolejnych transakcji , przy wykorzystaniu kredytu bankowego i korzystająca z profesjonalistów w zakresie „obrotu nieruch ościami” i nastawiając się na zysk związany ze wzrostem wartości nieruchomości – musiał brać pod uwagę inny od najkorzystniejszego dla niego rozwój sytuacji na rynku (opinia biegłego k. 678-681). Oprócz „inwestowania” w zakup nieruchomości , pozwany prowadził również między innymi w jest (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...)w C.– wpisanej do rejestru w dniu 16 października 2007 roku o kapitale założycielskim w wysokości 200.000 (...)(tłumaczenie k. 657). Jest też właścicielem portalu zajmującego się „organizacją randek” z obywatelkami U. (okoliczność przyznana k. 269).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie wyżej cytowanych dokumentów jak również i innych dołączonych do sprawy w celach dowodowych, opinii biegłego k.678 – 681) , oraz faktach przyznanych przez pozwanego w trakcie składania wyjaśnień informacyjnych (k. k.265-269

Co do wiarygodności dokumentów to co do zasady ich treść ani forma nie były przez strony kwestionowane a sąd nie dopatrzył się okoliczności, które mogłyby wpłynąć na odmienną ich ocenę. Opinia biegłego również zasługuje na wiarę albowiem została sporządzona przez specjalistę wysokiej klasy, do zagadnień które stanowiły przedmiot rozważań biegłego ustosunkowano się w sposób dość obszerny, stawiane wnioski zostały zaś przekonywująco i logicznie uzasadnione. Choć nie odnosiła się ona do całości zagadnienia, w ocenie sądu jest wystarczająca do dokonania oceny żądań stron niniejszego procesu z punktu widzenia stanowiących i podstawę prawną przepisów. W związku z tym, że część okoliczności została przez pozwanego przyznana, mając na względzie dotychczasowy wynik postępowania, sąd uznał je za wiarygodne w zakresie w jakim stanowiły podstawę ustalenia wyżej wskazanego stanu faktycznego. Co do zeznań świadka A. K. (k.159 v.) to jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie niniejszej sąd pominął je przy ustalaniu stanu faktycznego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Co do powództwa głównego, to strona pozwana, co do zasady nie kwestionowała jego zasadności (nie zaprzeczała, że na podstawie łączącej strony umowy roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej istniało). W jej ocenie nie mogło być jednak realizowane a to z uwagi na zgłoszone w powództwie wzajemnym żądanie rozwiązania umowy z dnia 24 października 2007 roku z uwagi na zaistnienie przesłanek przewidzianych w art. 357¹ k.c. W tym miejscu godzi się jedynie stwierdzić, że żądanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności przedmiotowej

nieruchomości nie może dotyczyć powódki – żony K. D. albowiem nie jest ona jej właścicielką. Ze złożonego odpisu księgi wieczystej (...) wynika, że „jedynym” jej właścicielem jest powód. Jergo żona jest wyłącznie współwłaścicielką nakładów poczynionych przez małżonków D. w związku ze wzniesieniem na nieruchomości budynku mieszkalno – usługowego – co potwierdza również zapis w umowie z dnia 24 października 2007 roku. Nadto okoliczność ta w żaden sposób, nie została zaprzeczona przez stronę powodową aż do zamknięcia rozprawy ani nie przedstawiono również dowodu z którego wynika, że powódka nabyła własność tej nieruchomości w wyniku innych zdarzeń. Z tego też względu nie może ona skutecznie domagać się aby jak to stwierdzono w pozwie pozwany złożył oświadczenie woli o nabyciu przedmiotowej nieruchomości od powodów. Również w zakresie żądania zapłaty odsetek od umówionej ceny nieruchomości żądanie nie może być uwzględnione. Jak wynika, bowiem z treści art. 390 § 2 k.c. gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom, co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej lub jak to przewiduje § 1 tegoż przepisu druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. Tak regulacja w ocenie sądu jednoznacznie wskazuje na to, że stronie umowy przedwstępnej w razie uchylenia się drugiej strony od jej zawarcia służy alternatywnie albo roszczenie odszkodowawcze (co strony zawarły w treści umowy z dnia 24. 10. 2007 r. i późniejszym aneksie) albo roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej w takiej treści, jaką strony między sobą uzgodniły. Odsetki należą się natomiast, gdy wynika to z czynności prawnej albo z ustawy (art. 359 k.c.). Jak już wyżej wskazano, strony umowy przedwstępnej nie zastrzegły prawa domagania się odsetek od uzgodnionej ceny samej jej treści. Natomiast regulacja art. 390 k.c. nie wskazuje, aby w przypadku wystąpienia z roszczeniem o zawarcie umowy przyrzeczonej stronie tego się domagającej takie uprawnienie przysługiwało. Z wykładni tego przepisu jednoznacznie wynika -, co wykazano wyżej, że w przypadku realizacji jednego z przysługujących osobie uprawnionej roszczeń drugiego już skutecznie dochodzić nie można. Z tego też względu powództwo w zakresie żądania odsetek ustawowych od kwoty wskazanej w pozwie ceny nieruchomości podlega oddaleniu.

Co do samej ceny nabycie, to strony uzgodniły że zapłacona zostanie w walucie obcej to znaczy w euro. Zgodnie jednak z treścią art. 358 k.c. od dłużnika w takiej sytuacji można dochodzić spełnienia świadczenia w walucie polskiej. Z taką sytuacją mamy do czynienia w sprawie niniejszej. Pozwany w niniejszej sprawie reprezentowany był przez profesjonalnego pełnomocnika, który nie zgłosił żadnych zastrzeżeń co do sposobu wyliczenia przez powodów kwoty w złotych polskich i tym samym sąd uznał to za okoliczność przyznaną – nie wymagającą dalszych dowodów a tym samym wyliczoną w sposób przewidziany w § 2 wyżej powołanego przepisu.

Przechodząc do oceny roszczenia dochodzonego w pozwie wzajemnym stwierdzić należy, że jego podstawą jest treść art. 357¹ k.c. Z jego treści wynika, iż jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąco strata, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy. Rozwiązując umowę sąd może w miarę potrzeby orzec o rozliczeniach stron, kierując się zasadami określonymi w zdaniu poprzedzającym. By przywołany przepis mógł być w ogóle zastosowany, pozwany (powód wzajemny) musiał wykazać kumulatywne wystąpienia następujących przesłanek: 1) źródłem powstania zobowiązania musi być umowa, 2) musi nastąpić zmiana stosunków o charakterze nadzwyczajnym, 3) zmiana ta musi nieść za sobą nadmierną trudność w spełnieniu świadczenia lub musi grozić jednej ze stron rażąco strata, 4) między dwoma ostatnimi przesłankami zachodzić musi związek przyczynowy, 5) wreszcie zachodzić musi nieprzewidywalność przesłanki nadmiernej trudności w spełnieniu świadczenia lub groźby rażącej straty. Ciężar wykazania tychże przesłanek zgodnie z ogólną zasadą przewidzianą w art. 6 w związku z art. 232 k.p.c. ciążył na stronie pozwanej.

W niniejszej sprawie poza sporem jest to, że źródłem zobowiązania była umowa i z tego też względu nie może być wątpliwości, że pierwsza z powołanych wyżej przesłanek została wykazana.

Druga z nich – zmiana stosunków o charakterze nadzwyczajnym należy rozumieć „taki stan rzeczy, który zdarza się rzadko, a jednocześnie jest niezwykle, niebywały, wyjątkowy, normalnie niespotykany. Nie musi on mieć charakteru

„katastroficznego”. Nadzwyczajna zmiana stosunków może mieć tło przyrodnicze (nieurodzaj, niezwykle surowa zima), jak i społeczne (wojna, gwałtowna zmiana ustroju politycznego). Jako przykłady zdarzeń powodujących nadzwyczajną zmianę stosunków wskazuje się epidemie, operacje wojenne, strajki generalne, różnego rodzaju klęski żywiołowe, nadzwyczajną, szczególnie głęboką zmianę sytuacji gospodarczej, objawiającą się hiperinflacją, gwałtownym spadkiem dochodu narodowego, masowymi upadłościami przedsiębiorstw. Niekiedy przyjmuje się również, że mogą to być zaskakujące zmiany stawek celnych lub podatkowych. Jednakże, jak podkreśla się w piśmiennictwie, nadzwyczajność winna cechować samą zmianę stosunków, niekoniecznie zaś zdarzenie, które ją powoduje (por. T. Wiśniewski (w:) Komentarz..., s. 34; P. Machnikowski (w:) System..., s. 546; Z. Radwański, Zobowiązania..., s. 235). Wskazuje się również, że zmiana stosunków powinna doprowadzić do zniweczenia pierwotnych kalkulacji stron zobowiązania (A. Brzozowski, Regulacja wpływu..., s. 19). Jednocześnie judykaturze dominuje pogląd, z którym w pełni podziela sąd że problematyczne jest, czy zdarzenia o charakterze gospodarczym (zmiany cen, wahania koniunktury itp.) stanowią mogą uzasadnienie zastosowania art. 357¹ k.c. Dlatego przepis ten w odniesieniu do zmian o charakterze ekonomicznym stosować należy bardzo powściągliwie, a tego rodzaju zdarzenia nie powinny być – ze względu na konieczność zachowania pewności obrotu – zbyt szeroko kwalifikowane jako nadzwyczajne zmiany stosunków (W. Robaczyński, Glosa do wyroku SN z dnia 22 kwietnia 2005 r., III CK 594/2004, OSP 2006, z. 12, poz. 677).

Przenosząc te rozważania na sprawę niniejszą stwierdzić należy, że z punktu widzenia ekonomicznego zdarzenia na wystąpienie, których powołuje się pozwany w ocenie sądu nie mają charakteru nadzwyczajnego a także nie można uznać, że nie można było ich przewidzieć. Nie może budzić wątpliwości, nawet dla osób niemających wiedzy fachowej w zakresie ekonomii, że permanentną cechą gospodarki rynkowej są wahania koniunktury połączone ze spadkiem lub wzrostem cen na dane produkty i usługi. Trudno też, mając na względzie fakt, że powód na „szeroką skalę” prowadził inwestycje na rynku nieruchomości nie zdawał sobie sprawy, że takie wahania cen – w tym wypadku obniżenie cen nieruchomości – nie mogą wystąpić. Podobne stanowisko w swojej opinii zajął biegły z zakresu ekonomii – który w oparciu o twierdzenia samego pozwanego i dołączone przez niego dokumenty jednoznacznie stwierdził, że J. M. musiał sobie zdawać sprawę z ryzyka przeprowadzanych inwestycji a ponadto skala zjawiska, które dotknęło nie tylko Wielką Brytanię ale i Polskę, w żaden sposób nie może być traktowane jako zjawisko niemożliwe do przewidzenia. Również, na co zwrócił uwagę biegły „skala” tych zjawisk z punktu widzenia ekonomicznego nie może być nazwana „kryzysem”. Sąd dysponując przeciętną wiedzą ekonomiczną pragnie jedynie zwrócić uwagę, że skala zjawisk występująca w gospodarce – na podstawie faktów powszechnie znanych – choćby w minimalnej części wywiera takie skutki (przynajmniej w skali Polski czy Wielkiej Brytanii) jak te które miały miejsce w okresie kryzysu w latach dwudziestych dwudziestego wieku czy też bezpośrednio po zakończeniu II wojny światowej. W żaden też sposób, sytuacji ekonomicznej w Polsce czy Wielkiej Brytanii nie można odnosić do skutków kryzysu jaki dotknął ta pierwszą na przełomie lat 80 i 90 dwudziestego wieku. Już te okoliczności w ocenie sądu przemawiają za oddaleniem powództwa o rozwiązanie łączącej strony umowy. O tym, że pozwany był osobą dobrze orientującą się w sprawach związanych z obrotem nieruchomościami świadczy również fakt, że mimo iż nie włada on językiem polskim, zadbał o to aby dopłacona przez niego kwota oznaczona została jako zaliczka na poczet ceny nieruchomości a nie jako dopłata do zadatku. W samej umowie jak również aneksie do umowy wprowadzono postanowienia które w sposób szczegółowy określały sposób rozliczeń stron w przypadku gdy dojdzie do odstąpienia od niej, a druga strona nie wystąpi z żądaniem zawarcia umowy przyrzeczonej na drogę sądową. Z tego też względu trudno za wiarygodne uznać twierdzenia powoda wzajemnego, że nie zdawał on sobie sprawy z faktu, że w sytuacji, gdy nie przystąpi on w ustalonym terminie do zwarcia umowy przyrzeczonej – druga strona będzie mogła skutecznie tego żądać na drodze sądowej. Sam natomiast stwierdza, co wynika również z treści umowy i aneksu, że przy dokonywaniu tych czynności obecny był tłumacz. Zgodnie z zapisem umowy przedwstępnej - § 11 i aneksu – akty zostały odczytane, przetłumaczone na język angielski, przyjęte i dopiero po tym odczytane. Poza niczym nie wykazanymi przez powoda wzajemnego twierdzeniami (jakoby nie zdawał on sobie sprawy z zamieszczenia w umowie postanowienia o możliwości dochodzenia zawarcia umowy na drodze sądowej) brak jest jakichkolwiek przyczyn dla których te zapisy umów mogłyby budzić wątpliwości. O wiarygodności twierdzeń powoda w zakresie jego faktycznej sytuacji majątkowej świadczy również fakt, że nie wykazał ani w oświadczeniu majątkowym, ani składając wyjaśnienia, że jest właścicielem spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. ani że prowadził działalności polegającą na „kojarzeniu par” na portalu internetowym.

Należy stwierdzić, że sam powód wzajemny potwierdza, że z działalnością tą łączyły się zyski, których jak twierdzi nie osiągał. I tu po raz kolejny – dysponując pomocą profesjonalisty nie przedstawił żadnych dowodów na ich poparcie. Z punktu widzenia doświadczenia życiowego trudno sądowni dać wiarę, że przedsięwzięcia te faktycznie dochodów nie przynoszą, skoro z dokumentów dołączonych do niniejszej sprawy wynika, że portal internetowy nadal działa a spółka nie została wyrejestrowana. Nie bez znaczenia dla oceny zakresu prowadzonej przez powoda zakresu działalności gospodarczej ma również przedstawiony wydruk ze strony internetowej (k656 i tłumaczenie k.655) z którego wynika, że pełnił on funkcję dyrektora / sekretarza spółki w 18 podmiotach. Można zgodzić się, że o ile sam wydruk nie ma mocy dowodowej, to wskazane tam informacje w ocenie sądu, przy uwzględnieniu całości zebranego materiału dowodowego świadczą o tym, że znajomość przez J. M. realiów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej musi być uznana za odbiegającą od przeciętnej a co z tym idzie również znajomość rynku w gospodarce wolnorynkowej była u niego wyższa od przeciętnej. To z kolei potwierdza, wniosek płynący z opinii biegłego, że powód wzajemny znając zasady działania tegoż rynku, prowadząc rozległą działalność inwestycyjną, powinien uwzględniać możliwość nie tylko uzyskiwania zysku ale również ponoszenia strat, która jak to również stwierdził biegły przy inwestycjach związanych z zakupem i sprzedażą nieruchomości jest obciążona dużym stopniem ryzyka związanego z możliwością zmiany koniunktury.

Zwrócić uwagę należy również na fakt, co znajduje wyraz w opinii biegłego, że pozwany (powód wzajemny) mimo skorzystania z pomocy profesjonalnego pełnomocnika, nie przedłożył dowodów mogących służyć ustaleniu jego faktycznej sytuacji ekonomicznej oraz oceny jego majątku. Powołuje się on bowiem na fakt, że nie obciążenia z tytułu spłaty kredytów i zyski osiągnięte z wynajmu części nieruchomości nie pozwalają mu nie tylko na sfinalizowanie umowy z powodem ale również na zapewnienie sobie i swojej rodzinie utrzymania. Nie przedstawiono sądowni żadnych dokumentów, z których wynikałaby faktyczna „skala” długów ciążyących na pozwanym (choćby przez złożenie stosownych dokumentów bankowych). Poza niepopartym żadnymi dowodami (choćby rozliczenie podatkowe) twierdzeniem co do wysokości uzyskiwanych dochodów pozwany nie przedstawił żadnych dowodów na poparcie twierdzeń o swojej złej sytuacji finansowej. Z dołączonych do sprawy niniejszej – w języku angielskim i częściowo niepoświadczonych za zgodność z oryginałem - dokumentach (k.333- 516, 553 – 586 i 611-614) – trudno jest zająć stanowisko w przedmiocie rzeczywistej sytuacji majątkowej pozwanego. Sam przyznaje bowiem, że np. jedna z jego nieruchomości już po skorygowaniu jej ceny wskutek zmian na rynku „warta jest 550.000 £”. Takie stanowisko pozwanego dało podstawę sądowni do nieuwzględnienia jego wniosku co do powołania „kolejnego biegłego” a nadto, niepodzielenia jego stanowiska co do opinii przeprowadzonej w sprawie niniejszej i w szczególności co do jej zupełności (brak ustosunkowania się do części tezy dowodowej). Trudno bowiem przeprowadzać dowód z takiej opinii, skoro biegły zwraca uwagę na braki w zakresie dokumentów które mogą mieć wpływ na jej treść i możliwość odpowiedzi na część zadawanych przez strony pytań, a pozwany dysponując profesjonalnym pełnomocnikiem braków tych nie uzupełnia lub przedstawia (z czego sam czyni zarzut stronie powodowej) niektóre w formie nie spełniającej funkcji dokumentu w procesie cywilnym (niepoświadczone za zgodność kserokopie). Przechodząc do rozważań na kolejną przesłankę o groźbie rażącej straty można mówić wówczas, gdy nastąpił ogromny wzrost lub spadek wartości świadczenia jednej ze stron, a zwłaszcza jeżeli spełnienie świadczenia przez dłużnika zgodnie z pierwotną treścią zobowiązania oznaczałoby naruszenie równowagi między świadczeniami stron, w bardzo znaczącym rozmiarze. Okoliczność ta jest o tyle istotna, że pozwany w żaden sposób nie wykazał aby miała ona rzeczywiście miejsce w stosunku do wartości nieruchomości powoda. Nawet gdyby przyjąć za pozwanym, choć w żaden sposób nie zostało to udowodnione, że wartość nieruchomości którą zamierzał nabyć „spadła” o 25 -30 % jak w Wielkiej Brytanii to w ocenie sądu nie uzasadnia to jeszcze żądania rozwiązania umowy przedwstępnej. należy zwrócić, bowiem uwagę, co przyznaje sam pozwany, że miał on „zebraną” przed zawarciem aneksu do umowy z czerwca 2008 roku, kwotę pozwalającą na zapłatę 75% ceny jej zakupu. Sam wystąpił, – co uważał za korzystne dla siebie – o „wydłużenie” terminu do zawarcia umowy rozporządzającej. Dokonywał w tym okresie zakupów nieruchomości na terenie Wielkiej Brytanii oraz dokonywał remontów budynków na nieruchomości stanowiącej jego własność, – co według jego twierdzeń spowodowało wzrost jej wartości o 100.000 £. Nie przedstawiono też racjonalnych argumentów uzasadniających twierdzenie, że w tamtym okresie były jakieś racjonalne powody, dla których nie przystąpił do zawarcia umowy przyrzeczonej w tamtym czasie.

Te wszystkie okoliczności w ocenie Sądu również powodują, że powództwo wzajemne na uwzględnienie zasługuje. Przy ocenie roszczenia pozwanego, trzeba również stosownie do treści art. 357¹ k.c. brać również pod uwagę sytuację powodów, którzy licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej nosząc się z zamiarem zakupu nieruchomości w H. nie sfinalizowali go i ponieśli przy tym określone straty. Z tego też względu, również z uwagi na interes obydwu stron umowy żądanie pozwu wzajemnego na uwzględnienie nie zasługuje.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu zarówno w przypadku powództwa głównego i wzajemnego Sąd przyjął określoną w art. 98 k.p.c. zasadę, że strona przegrywająca sprawę obowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Zgodnie z treścią art. 98 § 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. W niniejszej sprawie do niezbędnych kosztów procesu w przypadku pozwu wzajemnego i głównego zaliczyć wynagrodzenie pełnomocnika powodów w osobie radcy prawnego w kwocie po 7.200 złotych zgodnie z § 6 pkt 7 w zw. z § 2 ust. 1-3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcą prawnego z urzędu (Dz.U. z 2002r., Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.) , oraz kwoty – co do powództwa głównego 5.000 zł z tytułu części opłaty od pozwu oraz 500 zł z tytułu wpłaconej zaliczki na biegłego tłumacza co daje łącznie kwotę 12.700 zł .

W związku z tym, że powodowie z powództwa głównego i powód z powództwa wzajemnego byli częściowo zwolnieni od kosztów sądowych Sąd stosownie do treści art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 90 poz.594 z późn. zmianami) koszty sądowe przejął na rachunek Skarbu Państwa.

Mając, więc na wglądzie powyższe Sąd Okręgowy w Lublinie na podstawie wyżej wymienionych przepisów orzekł ja w sentencji wyroku.