

Sygn. akt I ACa 885/13

I ACz 1284/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun (spr.)
Sędziowie:	SSA Regina Kurek SSA Sławomir Jamróg
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Produkcyjno Budowlanego (...) spółka jawna w upadłości likwidacyjnej z/s w K.

przeciwko M. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 18 kwietnia 2013 r. sygn. akt I C 1071/12 oraz zażalenia powoda od postanowienia o kosztach procesu zawartego II tego wyroku

- 1. prostuje wyrok Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 18 kwietnia 2013 r. sygn. akt I C 1071/12 w komparycji oraz sentencji poprzez prawidłowe określenie strony powodowej jako Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Produkcyjno Budowlanego (...) spółka jawna w upadłości likwidacyjnej z/s w K.;**
- 2. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że kwotę 240 000 zł obniża do kwoty 202,202 zł (dwieście dwa tysiące dwieście dwa złote) i oddala powództwo co do kwoty 37.798 zł wraz z odsetkami ustawowymi;**
- 3. oddala apelację w pozostałej części;**
- 4. oddala zażalenie powoda;**

5. *znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania odwoławczego;*

6. *odstępuje od obciążenia powoda kosztami sądowymi .*

Sygn. akt I ACa 885/13

Sygn. akt I ACz 1284/13

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 1 grudnia 2014 r.

Syndyk Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Produkcyjno Budowlanego (...) spółka jawna w upadłości z siedzibą w K. domagał się zasądzenia od pozwanego M. K. kwoty 240.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 maja 2012 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanego kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazał, że upadły jako przedsiębiorca w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej zawarł w dniu 10 grudnia 2008 r. z pozwanym jako osobą fizyczną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w R.. Nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność. Upadły na poczet ceny uiścił 240.000 zł. W stosunku do (...) spółki jawnej została ogłoszona upadłość, a powód jako syndyk nie mając środków na dopłacenie reszty brakującej ceny, po uzyskaniu zgody Sędziego Komisarza odstąpił od warunkowej umowy sprzedaży i wezwał pozwanego do zwrotu zapłaconej ceny. Oświadczenie dotarło do pozwanego w dniu 25 maja 2012 r. Pozwany nie uiścił żadnej kwoty.

Pozwany M. K. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Zaznaczył, że zawarcie umowy warunkowej podyktowane było faktem przysługiwania Agencji Rolnej prawa pierwokupu, w przeciwnym wypadku transakcja zostałaby wykonana w całości w ramach jednej umowy, (...) był bowiem zainteresowany jak najszybszym wejściem w posiadanie nieruchomości pozwanego celem wykonania na niej inwestycji. Pozwany zaznaczył, że wychodząc naprzeciw oczekiwaniom (...) do końca stycznia 2009 r. przekazał mu w posiadanie nieruchomość oraz dokumentację budowlaną wraz z decyzją o pozwoleniu na budowę. Wielokrotnie deklarował gotowość przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości w całości lub w części proporcjonalnie do wartości dokonanej zapłaty. Syndyk nie przejawiał jednak w tym zakresie zainteresowania. Odstąpienie od w/w umowy wiąże się z dotkliwymi konsekwencjami dla pozwanego i generuje po jego stronie straty. W szczególności upadły przez 23 miesiące korzystał nieodpłatnie z jego nieruchomości, co generuje stratę kwoty około 45.126 zł, gdyż pozwany mógł ją wydzierżawić, uzyskując kwotę w/w czynszu. Ponadto upadły otrzymał w dniu zawarcia umowy warunkowej sprzedaży pozwolenie na budowę wraz z dokumentacją budowlaną, co kosztowało pozwanego 20.000 zł. Dokumentacja ta wskutek braku realizacji robót w całości się zdezaktualizowała. Ponowne uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy jest obecnie niemożliwe, wobec faktu, iż R. jest uzdrowiskiem, które nie ma uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego. W ocenie pozwanego jego nieruchomość w związku z tym jest obecnie warta 127.530 zł. Pozwany zaznaczył również, że (...) bez jego zgody wyburzył istniejące ogrodzenie od strony(...)" oraz zniszczył sad owocowy. Koszty odtworzenia sadu i ogrodzenia to koszt około 6000 zł. Pozwany nie zakwestionował podstawy prawnej żądania powoda. Podał jednak, że w jego przypadku odstąpienie od umowy wywołało skutki ex nunc, gdyż doszło do częściowego wykonania zobowiązania. Zdaniem pozwanego syndyk winien zażądać spełnienia przez niego ekwiwalentnej części wykonanego zobowiązania, a w pozostałym zakresie od umowy odstąpić ze wskazaniem na art. 491 par 2 k.c. w tej sytuacji pozwany wniósł o oddalenie powództwa z uwagi na odstąpienie przez syndyka od umowy w całości, a nie jedynie w niewykonanej części. Pozwany na wypadek nieuwzględnienia jego argumentacji podniósł zarzut potrącenia z żądanej przez powoda kwoty – kwoty 138.470 zł tytułem poniesionych przez pozwanego strat.

Wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu (sygn. akt I C 1071/12) zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 240.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 maja 2012 r. do dnia zapłaty; wzajemnie zniósł między stronami koszty procesu; odstąpił od obciążania pozwanego kosztami procesu na rzecz Skarbu Państwa.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 10 grudnia 2008 r. pozwany M. K. i Przedsiębiorstwo Produkcyjno Budowlane (...) sp. j. w K. zawarli warunkową umowę sprzedaży nieruchomości poł. w R. nr dz. (...)objętej księgą wieczystą KW (...) powadzoną przez Sąd Rejonowy w Limanowej Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych w M.. Spółka (...) sp.j. kupowała wymienioną nieruchomość za cenę 375.000 zł pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych działając na rzecz Skarbu Państwa nie skorzysta z prawa pierwokupu w trybie art. 3 ust 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Przedmiotowa nieruchomość miała zostać wydana (...) do końca stycznia 2009 r. i po zapłacie całej ceny sprzedaży. Pozwany przekazał na rzecz (...) uprawnienia wynikające z decyzji o pozwoleniu na budowę, przekazał mu dokumentację dotyczącą pozwolenia na budowę, łącznie z projektem i dziennikiem budowy. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę w terminie 14 dni od zawiadomienia przez (...) o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu. (...) sukcesywnie przekazywał pozwanemu kwoty wynikające z umowy. I tak 50.000 zł przekazał przy podpisywaniu umowy a w kolejnych miesiącach łącznie przekazał pozwanemu kwotę 240.000 zł.

Wymieniona nieruchomość znajdowała się w terenie trudnym – skarpa zabezpieczona murem oporowym. Na nieruchomości tej pozwany rozpoczął budowę domu jednorodzinnego, wykonano jedynie fundamenty z podpiwniczoną ławą. (...) sp. j. miał zamiar na wymienionej nieruchomości urządzić parking dla samochodów osobowych i autobusów, plac zabaw, centrum konferencyjne, basen, plac rekreacyjny, które miały służyć (...). Po wydaniu przez pozwanego w posiadanie (...) sp.j. nieruchomości zostało wyburzone od strony (...)stare 30-letnie ogrodzenie na linii 30 metrów, z wyrwaniem starych słupków. Zostawiono jedynie podmurówkę, wybudowano schody, wyrównano teren nad schodami. Usunięto także nieużytkowane od wielu lat kilkudziesięcioletnie drzewa i krzewy, które rosły dziko z innymi roślinami. Sam pozwany usunął 10 drzew owocowych. Teren ten był ogólnie zaniedbany i zarośnięty różną roślinnością. (...) dokonał uprzątnięcia tego terenu. (...) nawiózł tam tłucznią oraz ułożył kostkę. Te czynności nie były konsultowane z pozwanym. Innych czynności (...) sp.j. nie podejmował, gdyż pozwany nie pozwolił na wjazd ciężkiego sprzętu. (...) po tych pracach jedynie kosił trawę na nieruchomości wydanej przez pozwanego. Ostatecznie zamysły inwestycyjne (...) nie zostały zrealizowane.

Pozwany otrzymał odpowiedź od Agencji Nieruchomości Rolnych i cierpliwie czekał na sfinalizowanie umowy. A. C. wielokrotnie zapewniał pozwanego i jego żonę, która zajęła się wszelkimi formalnościami po rozchorowaniu się pozwanego, o tym, że do przeniesienia własności dojdzie. A. C. tłumaczył się okresowymi trudnościami.

Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2011 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie ogłosił upadłość Przedsiębiorstwa Produkcyjno Budowlanego (...) sp. j. w K.. W związku z sytuacją finansową upadłego syndyk T. S. złożył wniosek o zezwolenie na odstąpienie od umowy wzajemnej. Postanowieniem z dnia 9 maja 2012 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie zezwolił syndykowi na odstąpienie od umowy sprzedaży z dnia 10 grudnia 2008 r.

Pismem z dnia 23 maja 2012 r., które pozwany otrzymał w dniu 25 maja 2012 r. syndyk Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Produkcyjno Budowlanego (...) sp. j. w K. w oparciu o w/w postanowienie sądu gospodarczego odstąpił ze skutkiem natychmiastowym od warunkowej umowy sprzedaży z dnia 10 grudnia 2008 r. zawartej z pozwanym. Syndyk wezwał również pozwanego do zwrotu kwoty 240.000 zł w terminie 3 dni.

W dniu 28 czerwca 2012 r. u syndyka masy upadłości (...) sp. j. zjawiała się żona pozwanego z prośbą o ugodowe załatwienie sprawy. Powód zaproponował, aby pozwany sprzedał nieruchomość i z uzyskanej ceny go zaspokoił. Do czasu sprzedaży roszczenie powoda według ustaleń miało zostać zabezpieczone hipoteką. Do ustanowienia hipoteki jednak nie doszło, gdyż żona pozwanego telefonicznie poinformowała powoda, że pozwany ma problemy zdrowotne i poprosiła o przełożenie czynności związanych z ustanowieniem hipoteki na koniec lipca.

W dniu 12 lipca 2012 r. powód złożył wniosek o udzielnie zabezpieczenia jego roszczenia przez ustanowienie hipoteki przymusowej do kwoty 240.000 zł na prawie własności nieruchomości pozwanego obj. KW (...). Postanowieniem z dnia 13 lipca 2012 r. Sąd udzielił zabezpieczenia roszczenia powoda we wnioskowany przez niego sposób.

Pismem z dnia 18 października 2012 r. pozwany osobiście zgłosił wierzytelność w postępowaniu upadłościowym wskazując, że wskutek odstąpienia przez syndyka od umowy z dnia 10 grudnia 2008 r. poniósł szkodę na kwotę 138.470 zł powołując się na art. 99 prawa upadłościowego.

Łączny stan środków na kontach upadłego na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosił -38.186,48 zł. Wszystkie rachunki bankowe upadłego są zajęte przez komornika. Według bilansu na dzień 20 grudnia 2011 r. pasywa upadłego wyniosły 46.150.552,03 zł i były wyższe od aktywów o 43.679.580,83 zł. syndyk nie kontynuuje działalności gospodarczej upadłego. Na rachunku bankowym otworzonym przez syndyk dla upadłego w banku (...) saldo wynosi 14.112.29 zł.

Pozwany od wielu lat pozostaje w ciągłym leczeniu z powodu schorzeń serca. Obecnie oczekuje na przeszczep serca. Jego stan zdrowia jest poważny. Pozwany nie posiada już kwoty uzyskanej od (...) sp.j. rozdysonował ją na leczenie i rehabilitację.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w całości. Wskazał, że podstawą odstąpienia od umowy warunkowej przez syndyka jest art. 98 ust 1 prawa upadłościowego i naprawczego, który stanowi, że jeżeli w dniu ogłoszenia upadłości zobowiązania z umowy wzajemnej nie zostały wykonane w całości lub w części, syndyk może wykonać zobowiązanie upadłego i zażądać od drugiej strony spełnienia świadczenia wzajemnego lub od umowy odstąpić. Kryterium, którym powinien kierować się syndyk, podejmując decyzję o wykonaniu albo o odstąpieniu od umowy wzajemnej, są korzyści, jakie dla masy upadłości, a w ostatecznym rezultacie dla wierzycieli, może przynieść wykonanie umowy. W przedmiotowej sprawie Syndyk kierując się ochroną wierzycieli oraz faktem braku środków finansowych w masie upadłości, posiadając zgodnie z art. 206 w zw. z art. 213 pr.u.i n. zgodę Sędziego komisarza od umowy wzajemnej sprzedaży warunkowej odstąpił. Sąd Okręgowy nie zgodził się z argumentacją pozwanego, iż odstąpienie wywołuje skutki ex nunc.

Odstąpienie od umowy wzajemnej przez syndyka jest autonomiczną instytucją prawa upadłościowego, do której nie stosuje się skutków odstąpienia od umowy wzajemnej przez stronę, dokonanego na podstawie art. 491 k.c. Ponadto umowa sprzedaży nieruchomości nie może być wykonana w części. Albo zostaje wykonana w całości, albo wcale. W ocenie Sądu Okręgowego w związku z powyższym Syndyk skutecznie odstąpił od umowy z dnia 10 grudnia 2008 r..

Sąd Okręgowy nie uwzględnił podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia. Wskazał, że wskutek odstąpienia syndyka umowa wzajemna ostatecznie wygasa, a kontrahent upadłego może zgłosić swoją wierzytelność z tytułu należności za już dokonane świadczenie i odszkodowania za poniesioną stratę do masy upadłości, co wynika z art. 99 pr.u.i n. Przepis ten odnosi się do przypadku, gdy syndyk odstąpił od umowy wzajemnej, po częściowym spełnieniu świadczenia przez kontrahenta upadłego, a upadły w ogóle nie wykonał swego zobowiązania. Gdyby bowiem kontrahent upadłego wykonał swe zobowiązanie w całości, odstąpienie od umowy przez syndyka byłoby niedopuszczalne. Prezentowany w literaturze pogląd, że komentowany przepis znajduje zastosowanie także w sytuacji, gdy obie strony wykonały swe zobowiązania częściowo (D. Chrapoński (w:) A. Witosz, s. 199), można byłoby zaakceptować jedynie przy założeniu, że w takim przypadku dopuszczalne jest odstąpienie od umowy w całości, co wydaje się wątpliwe. Taka okoliczność nie ma miejsca w przedmiotowej sprawie, bowiem to upadły częściowo wykonał swoje zobowiązanie z umowy wzajemnej płacąc pozwanemu część ceny sprzedaży w kwocie 240.000 zł. Pozwany natomiast ostatecznie nie przystąpił do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, chociaż w pewnym czasie wydał w posiadanie (...) sp.j. swoją nieruchomość, na której podjęto pewne prace.

Zgodnie z art. 93 pr.u.i n. potrącenie wierzytelności upadłego z wierzytelnością wierzyciela jest dopuszczalne, jeżeli obie wierzytelności istniały w dniu ogłoszenia upadłości, chociażby termin wymagalności jednej z nich jeszcze nie nastąpił. Jak wynika z ustaleń przedmiotowej sprawy pozwany już po zainicjowaniu niniejszego postępowania zgłosił pismem z dnia 18 października 2012 r. zarzut potrącenia w związku z wierzytelnością jaka mu przysługuje

w wyniku poniesienia szkody związanej z realizacją - jej brakiem umowy sprzedaży z dnia 10 grudnia 2008 r.. Strony postępowania nie wykazały, czy zarzut potrącenia w postępowaniu upadłościowym został uznany za skuteczny. Według art. 263 pr.u.i n. odmowa uznania wierzytelności według przepisów niniejszego działu nie stanowi przeszkody do jej dochodzenia we właściwym trybie. Jeżeli odmowa uznania wierzytelności nastąpiła w postępowaniu upadłościowym obejmującym likwidację majątku upadłego, dochodzenie wierzytelności, której odmówiono uznania, jest możliwe dopiero po umorzeniu lub zakończeniu postępowania upadłościowego. Sąd Okręgowy przywołał również wyrok z dnia 10 lutego 2011 r. V CSK 311/10 w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że artykuły 93-96 pr.u.i n. nie naruszają zasady, że potrącenie jest wykonywane przez oświadczenie woli złożone drugiej stronie.

Ustawodawca w ustawie prawo upadłościowe i naprawcze dokonał modyfikacji wymagań, jakie spełnić muszą potrącane wierzytelności i wprowadził granicę czasową skorzystania z prawa potrącenia. Zmiany dotyczące potrąceń dokonywanych w czasie trwania postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku upadłego ujęte zostały w art. 93 - 96 pr.u.i n. i stanowią przepisy szczególne, o których mówi art. 505 pkt 4 k.c. Oznacza to, że w wypadku dokonania potrącenia wbrew zasadom wynikającym z omawianych przepisów nie następuje skutek w postaci umorzenia wierzytelności. Przepisy prawa upadłościowego i naprawczego nie wprowadzają natomiast odmiennych reguł co do sposobu dokonania potrącenia. Art. 96 pr.u. i n. wskazuje jedynie, że wierzyciel, który chce skorzystać z prawa potrącenia, składa o tym oświadczenie nie później niż przy zgłoszeniu wierzytelności. Z kolei art. 245 ust. 1 pkt 5 i 6 pr.u. i n. nakazuje umieszczenie na liście wierzytelności w osobnej rubryce danych, czy wierzycielowi przysługuje prawo potrącenia oraz odrębnie informacji o stanie postępowania sądowego lub administracyjnego w sprawie zgłoszonej wierzytelności, jej zabezpieczenia lub prawa potrącenia. Z powołanych norm wynika zatem jedynie obowiązek złożenia przez wierzyciela oświadczenia o potrąceniu w określonym przedziale czasowym oraz obowiązek przeprowadzenia przez sędziego - komisarza oceny istnienia podstaw do skutecznego potrącenia.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut potrącenia jest niezasadny, bowiem pozwany podnosząc go upatrywał w odstąpieniu przez syndyka od umowy z dnia 10 grudnia 2008 r. strat finansowych w postaci: utraconych korzyści z czynszu dzierżawnego wskutek niemożności wydzierżawienia odpłatnego nieruchomości, straty w postaci poniesienia kosztów uzyskania dokumentacji budowlanej decyzji administracyjnej które się zdezaktualizowały, wskutek niewykonywania działań budowlanych, koszty usunięcia ogrodzenia i sadu, obniżenie wartości nieruchomości. Strat tych jednak w ocenie Sądu Okręgowego nie poniósł. Pozwany nie udowodnił, by poniósł szkodę w wyniku przekazania palcu nieruchomości (...) sp. j. Pozwany przede wszystkim nie wykazał, aby swoją nieruchomość mógł wynająć lub wydzierżawić innemu podmiotowi. Z jego zeznań wynika, że nieruchomość położona jest w dość trudnym terenie i jedynym zainteresowanym mógł być właściciel (...) czyli (...) sp.j. Ponadto faktycznie firma (...) tylko w krótkim okresie posiadała nieruchomość pozwanego, gdy wykonywała prace rozbiórkowe ogrodzenia i przygotowania schodów oraz dokonywała uprzątnięcia terenu. Później sam pozwany zakazał firmie (...) wjazdu na jego nieruchomość sprzętu ciężkiego celem realizacji inwestycji. A na przedmiotowej nieruchomości według wyjaśnień samego pozwanego (...) miał wykonać, spa, basen, parking i zaplecze rekreacyjne dla (...). Trudno zatem przyjmować, że (...) korzystał z nieruchomości powoda i zgodzić się z żądaniem pozwanego dotyczącymi domagania się czynszu dzierżawnego za korzystanie z nieruchomości. Pozwany nie poniósł również szkody w postaci wycięcia sadu owocowego. To on sam wyciął drzewka owocowe, a firma (...) usunęła jedynie krzaki i chwasty rosnące dziko na nieruchomości pozwanego, dokonując jej oczyszczenia. Ponadto sam pozwany nie potrafił dokładnie określić jaki sad owocowy znajdował się na jego nieruchomości. Dodatkowo podkreślenia wymaga, że były to drzewa i krzewy dosyć stare. Podobnie usunięcie starego ogrodzenia, nie niosło szkody dla pozwanego. Usunięto ogrodzenie ponad 30-letnie oraz dokonano ogólnego uprzątnięcia terenu pozwanego z różnych niepotrzebnych rzeczy-co podawała świadek T. K.-żona pozwanego w swoich zeznaniach. W wyniku działań podjętych przez (...) sp.j. pozwany otrzymał nieruchomość uprzątniętą, co w ocenie Sądu Okręgowego podwyższa jej walory nawet przy potencjalnym wydzierżawieniu jej innemu podmiotowi. Prace związane z oczyszczaniem nieruchomości pozwanego niewątpliwie wiązałyby się z poniesieniem dodatkowych kosztów, porównywalnych do tych, które pozwany sam określa jako szkodę z tego tytułu. Pozwany reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika niczym nie udokumentował podnoszonej straty na 20.000 zł tytułem sporządzenia dokumentacji projektowej i uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Tej szkody zatem nie udowodnił mimo, ciężącego na nim obowiązku wykazania faktów, z których wywodził skutki prawne.

Odnośnie spadku wartości nieruchomości wskutek zdezaktualizowania pozwolenia na budowę i obecnego braku możliwości uzyskania pozytywnej decyzji administracyjnej w tym zakresie to podzielić należało argumentację powoda, iż to nie firma (...) sp.j. jest temu winna i ponosi odpowiedzialność w tym zakresie. Odrębne przepisy regulują odpowiedzialność organów właściwych do uchwalania planu miejscowego za spadek wartości nieruchomości związanej z ujęciem danej nieruchomości w kategoriach niezdatnych do budowania. Jeśli natomiast chodzi o ogólny spadek wartości nieruchomości na skutek obecnej sytuacji rynkowej, to Sąd zważył, że umowa z dnia 10 grudnia 2008 r. została zawarta już po tym jak ogólnoswiatowy kryzys się rozpoczął. Pozwany nie dążąc do zawarcia umowy przenoszącej własność winien liczyć się z ryzykiem jaki niósł kryzys, a nie powoływać się na spadek wartości nieruchomości. Reasumując zdaniem Sądu Okręgowego pozwany nie poniósł żadnej szkody wskutek odstąpienia od umowy przez syndyka, więc jego zarzut potrącenia uznano za bezzasadny.

Odsetki Sąd Okręgowy zasądził zgodnie z żądaniem powoda od dnia 29 maja 2012 r., przy powołaniu się na art. 455 k.c. i 481 k.c.. Powód wezwał pismem otrzymanym przez pozwanego w dniu 25 maja 2012 r. do zapłaty kwoty 240.000 zł w terminie 3 dni. Zapłata nie nastąpiła.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 102 k.p.c.; z uwagi na trudną sytuację zdrowotną pozwanego, mimo przegrania przez niego sprawy w całości, a koszty postępowania zostały między stronami wzajemnie zniesione.

Powyższy wyrok pozwany zaskarżył apelacją w całości i wniósł o jego zmianę i oddalenie powództwa, ewentualnie o wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli stron o przeniesieniu do masy upadłości za cenę 240.000 zł własność działek nr (...) stanowiących obecnie własność pozwanego, a będących przedmiotem umowy z dnia 10 grudnia 2008 r. tytułem wykonania tej umowy, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Nadto pozwany wniósł o zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów postępowania, w tym przed sądem odwoławczym, według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił:

I. obrazę prawa materialnego, a to:

a) art. 98 ust. 1 pr.u.i n. w zw. z art. 5 k.c. poprzez dokonanie wykładni art. 98 ust. 1 pr.u.i n. w oderwaniu od zasad współzycia społecznego i społeczno-gospodarczego przeznaczenia jakiemu ma służyć prawo syndyka do odstąpienia od umowy, a w konsekwencji uznanie roszczenia syndyka za zasadne, mimo iż działanie syndyka stanowi ignorowanie słusznego interesu pozwanego i zmierza do ochrony innych wierzycieli jego kosztem,

b) art. 99 p.u.n. poprzez jego błędną wykładnię i nieuzasadnione przyjęcie, że przepis ten uprawnia do dochodzenia poniesionych w wyniku odstąpienia strat jedynie w przypadku, gdy syndyk odstąpił od umowy wzajemnej po częściowym spełnieniu świadczenia przez kontrahenta upadłego, a upadły w ogóle nie wykonał swojego zobowiązania, podczas gdy dochodzenie poniesionej przez kontrahenta upadłego straty spowodowanej odstąpieniem od umowy przez syndyka jest niezależne od tego która ze stron spełniła świadczenie częściowo i może być wywodzone z samego faktu odstąpienia od umowy;

c) art. 390 § 1 k.c. i art. 394 § 1 k.c. poprzez ich nieuzasadnione niezastosowanie, mimo że pozwany w każdej chwili gotów był zawsze umową przenoszącą własność nieruchomości, zaś nierzetelne działanie upadłego polegające na uchyleniu się od jej zawarcia powinno rodzić konsekwencje analogiczne do skutków uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej;

d) art. 494 k.c. w zw. z art. 98 ust. 1 pr.u.i n. poprzez jego nieuzasadnione niezastosowanie, w sytuacji gdy odstąpienie syndyka od umowy nie pozbawia kontrahenta upadłego prawa do odpowiedniego wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy będącej przedmiotem umowy w oparciu o art. 494 § 1 k.c..

II. obrazę prawa procesowego mającą istotny wpływ na wynik sprawy, a to:

a) art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów i błędne przyjęcie, że pozwany nie poniósł straty w wyniku odstąpienia od umowy przez syndyka, podczas gdy w okresie od lutego 2009 r. do grudnia 2010 r. pozwany nie korzystał z nieruchomości będącej przedmiotem umowy, a także, że działał lojalnie i w zaufaniu do upadłego, a z uwagi na swój stan zdrowia nie podjął wcześniej działań zmierzających do ochrony swoich praw;

b) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez nieuzasadnioną odmowę dopuszczenia dowodu z opinii biegłych z zakresu rynku obrotu nieruchomościami, wyceny nieruchomości oraz wyceny wartości szkód na nieruchomościach, na okoliczność wysokości straty poniesionej przez pozwanego w wyniku korzystania przez upadłego z jego działek w okresie od 1 lutego 2009 r. do 31 grudnia 2010 r. oraz łącznej wartości czynszu jaki w przypadku dzierżawy byłby należny pozwanemu za ten okres, a także na okoliczność wartości przedmiotowej nieruchomości w chwili obecnej, a w efekcie utraconej korzyści, którą pozwany poniósł nie sprzedając nieruchomości upadłemu, w sytuacji gdy okoliczności te miały istotne znaczenie dla ustalenia zakresu i wartości straty poniesionej przez pozwanego w związku z odstąpieniem syndyka od przedmiotowej umowy.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Nadto powód wniósł zażalenie na zawarte w punkcie II wyroku Sądu I instancji rozstrzygnięcie o kosztach postępowania i wniósł o jego zmianę poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania w kwocie 7534 zł w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w kwocie 7200 zł, kosztów postępowania zabezpieczającego w kwocie 100 zł, kosztów postępowania wieczysto-księgowego w kwocie 200 zł oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 34 zł uiszczonych w postępowaniu zabezpieczającym i rozpoznawczym oraz postępowaniu wieczysto-księgowym. Nadto powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów postępowania zażaleniowego.

Zaskarżonemu rozstrzygnięciu powód zarzucił naruszenie art. 102 k.p.c. oraz 98 k.p.c., a z ostrożności procesowej także błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że pozwany nie jest w stanie ponieść kosztów procesu.

W uzasadnieniu zażalenia powód wskazał, że art. 102 k.p.c. może być stosowany tylko w wyjątkowych przypadkach, nadto może on być podstawą nieobciążania kosztami strony, a nie zniesienia kosztów pomiędzy stronami, tym bardziej że powód wygrał proces w I instancji. Pozwany od początku wiedział, że roszczenie powoda jest słuszne, skoro wcześniej jego żona dążyła do ugodowego załatwienia sprawy. Następnie powód zarzucił, że nie wystarczy powołanie się na samą trudną sytuację finansową pozwanego, zwłaszcza że Sąd I instancji nie zweryfikował tej sytuacji. Pozwany nie udowodnił swojej ciężkiej sytuacji finansowej, w skład jego majątku wchodzi nieruchomość warta 240.000 zł. Powód zarzucił też, że jako syndyk działa w imieniu wielu wierzycieli, zatem odstąpienie od orzeczenia o kosztach powoduje dodatkowe obciążenie masy upadłości poniesionymi przez syndyka kosztami postępowania, co nie jest zgodne z zasadą słuszości.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Na wstępie należy odnieść się do ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd I instancji. Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia Sądu Okręgowego dotyczące okoliczności zawarcia warunkowej sprzedaży nieruchomości pomiędzy pozwanym i upadłym, przebiegu jej wykonania oraz okoliczności związanych z odstąpieniem od umowy przez syndyka. Nadto jednak Sąd Apelacyjny uznał za trafne zarzuty pozwanego dotyczące naruszenia art. 227 kpc w zw. z art. 217 kpc w zw. z art. 278 § 1 kpc i w związku z tym dopuścił dowód z opinii biegłego, jako mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie. W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd Odwoławczy ustalił następujące okoliczności faktyczne, odmienne od ustaleń Sądu I instancji:

Wysokość czynszu od lutego 2009 roku do grudnia 2010 roku, jaką można było uzyskać w przypadku wydzierżawienia nieruchomości pozwanego wynosi 36076 zł. Wartość ogrodzenia usuniętego przez upadłego wynosiła 1082 zł, natomiast wartość drzew wyciętych przez upadłego z nieruchomości powoda wynosi 640 zł.

Dowód: opinia biegłego k.260-295

Powyższą opinię Sąd Odwoławczy uznał za jasną, konkretną i pełną. Biegła w sposób dostatecznie obszerny uzasadniła wybór metody zastosowanej do oszacowania wartości czynszu dzierżawnego, jak również ogrodzenia i drzew owocowych wyciętych z nieruchomości, wskazała też jakie czynniki miały wpływ na kształtowanie się tych wartości. Zarzuty powoda dotyczące tego, jakoby biegła w sposób nieprawidłowy uwzględniła wpływ położenia i stanu nieruchomości na jej wartość, a w konsekwencji wartość czynszu dzierżawnego, nie mogły zostać uwzględnione, albowiem wkraczają w zakres kompetencji biegłego i wymagają wiadomości specjalnych. Powód mógłby kwestionować opinię biegłej pod kątem jej ewentualnej niejasności lub wewnętrznej sprzeczności, nie może jednak domagać się, by biegła określając wartość nieruchomości w mniejszym lub większym stopniu uwzględniła poszczególne czynniki. Mimo to biegła w sposób wystarczający wyjaśniła wątpliwości powoda w odpowiedzi na zarzuty, wskazując dlaczego uznała poszczególne cechy nieruchomości (istniejące fundamenty domu mieszkalnego, stodoła) za czynniki podnoszące jej wartość.

Wbrew stanowisku Sądu I instancji Sąd Apelacyjny uznał, iż pozwany wykazał, że przysługuje mu wobec powoda roszczenie odszkodowawcze. Bezsorna była okoliczność, iż nieruchomość stanowiąca przedmiot umowy została upadłemu wydana zgodnie z postanowieniami tej umowy, a zatem upadły miał faktyczną możliwość korzystania z tej nieruchomości i czerpania z niej pożytków. Nie ma w związku z tym znaczenia to, czy faktycznie i w jaki sposób z niej korzystał, choć jak wynika z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd I instancji i przyjętych przez Sąd Odwoławczy, upadły czynił na nieruchomości przygotowania pod planowaną inwestycję. W tym okresie pozwany pozbawiony był władztwa nad nieruchomością, nie mógł z niej korzystać sam ani wydzierżawić innej osobie, natomiast upadły nie uiszczał pozwanemu wynagrodzenia. Uzasadnieniem takiego stanu rzeczy był zamiar przeniesienia własności nieruchomości na upadłego; jednakże w chwili odstąpienia przez syndyka od warunkowej umowy sprzedaży odpadła przyczyna, dla której upadły mógł korzystać z nieruchomości. Skutkiem odstąpienia od umowy jest taki stan, jakby umowa nigdy nie była zawarta, co prowadzi do wniosku że upadły korzystał z nieruchomości w sposób bezumowny. Niewątpliwie wywołało to szkodę po stronie pozwanego, przejawiającą się w tym, że nie miał on przez okres 23 miesięcy dostępu do rzeczy stanowiącej jego własność i nie uzyskał z tego tytułu żadnego ekwiwalentnego świadczenia, choć po stronie upadłego powstało przysporzenie o wartości 36.076 zł – taką cenę musiałby bowiem zapłacić, gdyby postanowił zawrzeć umowę dzierżawy zajmowanej przez siebie nieruchomości.

Nie budzi też wątpliwości poniesienie przez pozwanego szkody w postaci utraty ogrodzenia i drzew owocowych, uprzednio znajdujących się na nieruchomości i usuniętych przez upadłego. Nietrafne są argumenty powoda, iż usunięcie tych obiektów wręcz przysporzyło korzyść pozwanemu, gdyż dzięki temu jego działka stała się lepiej przygotowana pod inwestycje. Szkada w tym przypadku nie polega bowiem na zmianie wartości nieruchomości, ale na fizycznej utracie pewnych materialnych składników majątku, które posiadały określoną wartość. Jak wynika z opinii biegłego, ogrodzenie i drzewa o których mowa nie były bezwartościowe; wartość ogrodzenia wynosiła 1082 zł, natomiast wartość drzew – 640 zł, a ich przywrócenie wiązałoby się z poniesieniem pewnych wydatków.

Jeśli chodzi o pozostałe, przedstawione przez pozwanego, szkody do potrącenia to w całości zgodzić się należy z ich oceną dokonaną przez Sąd Okręgowy. W szczególności podkreślić należy, że pozwany w żaden sposób nie wykazał faktu poniesienia wydatków w wysokości 20 000 zł na pozyskanie dokumentacji potrzebnej do uzyskania pozwolenia na budowę, zaś spadek wartości nieruchomości nie pozostaje w związku przyczynowym z działaniami upadłego i nie ma podstaw do przypisania mu za to odpowiedzialności.

Dodać też wypada, że na rozprawie apelacyjnej w dniu 1 grudnia 2014 r. pełnomocnik powoda przedłożył uzupełniającą listę wierzytelności – indywidualną kartę wierzyciela, sygn. akt VIII Gup 58/11/S/zw253 z której wynika, że Syndyk Przedsiębiorstwa Produkcyjno Budowlanego(...)Spółka jawna w upadłości likwidacyjnej nie uznał wierzytelności w kwocie 138 470 zł zgłoszonej przez M. K., zaś Sędzia Komisarz działający w Sądzie Rejonowym dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie w Wydziale VIII Gospodarczym dla spraw upadłościowych i naprawczych postanowieniem z dnia 27 maja 2014 r., sygn. akt VIII GUp 58/11/S zatwierdził uzupełniającą listę wierzytelności obwieszczona na podstawie zarządzenia sędziego komisarza z dnia 12 listopada 2013 r. (uzupełniająca lista wierzytelności k.325 –

326, postanowienie sędziego komisarza k. 327). Pełnomocnik pozwanego przyznał okoliczności wynikające z tych dokumentów.

Pozwany w toku postępowania przed Sądem I instancji zgłosił zarzut potrącenia, jednak przed przejściem do rozważań na temat jego dopuszczalności należy rozważyć zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 98 ust. 1 pr.u. i n w zw. z art. 5 k.c., gdyż jego uwzględnienie prowadziło do konkluzji, że odstąpienie syndyka od umowy nie było skuteczne, a zatem nie powstało roszczenie o zwrot ceny. Niestety, zarzutu tego nie można uznać za trafny. Należy mieć na uwadze, iż syndyk podejmując decyzję odnośnie tego, czy odstąpić od umowy, czy dążyć do jej wykonania, musi mieć na względzie interesy wszystkich wierzycieli upadłego. Nie może on zatem podjąć decyzji niekorzystnej z punktu widzenia masy upadłości tylko dlatego, że byłoby to korzystne dla pojedynczego wierzyciela. W przedmiotowej sprawie nabycie nieruchomości do masy upadłości byłoby oczywiście niecelowe, skoro upadły nie będzie kontynuował zaplanowanych tam inwestycji, a więc i tak byłoby konieczne sprzedanie tej nieruchomości w drodze licytacji, na warunkach mniej korzystnych niż warunki rynkowe. Nie można w tym wypadku uznać, że odstąpienie to rażąco narusza zasady współzycia społecznego, sam fakt niepełnego zaspokojenia wierzyciela jest bowiem zazwyczaj normalnym następstwem postępowania upadłościowego. Pozwany nie decydując się wcześniej na odstąpienie od umowy podejmował pewne ryzyko gospodarcze w oparciu o swoją autonomiczną i dobrowolną decyzję. Jednocześnie okoliczności faktyczne sprawy nie wskazują na to, że pozwany w wyniku odstąpienia od umowy przez syndyka znajdzie się w sytuacji niemożliwej do zaakceptowania ze względu na zasady współzycia społecznego.

Odnosząc się w dalszej części do zarzutów związanych ze skutecznością podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia należy najpierw wskazać, że zgodnie z art. 505 pkt 4 k.c. nie mogą być umorzone przez potrącenie wierzytelności, co do których potrącenie jest wyłączone przez przepisy szczególne. Pozwany twierdził, iż jego wierzytelność nadaje się do potrącenia, powód natomiast stał na stanowisku, że możliwość tę wyłącza art. 93 ust. 1 pr.u. i n., albowiem wierzytelności nie istniały w chwili ogłoszenia upadłości.

Należy zgodzić się z twierdzeniem powoda odnośnie tego, że zarówno jego wierzytelność o zwrot ceny, jak i wierzytelności pozwanego z tytułu odszkodowania powstały już po ogłoszeniu upadłości. Dopóki bowiem syndyk nie odstąpił od warunkowej umowy sprzedaży, nie zaktualizowało się jego roszczenie o zwrot zapłaconej ceny do masy upadłości. Tak samo pozwany dopiero od tego momentu mógł stwierdzić, że poniósł szkodę, albowiem w konsekwencji wypowiedzenia umowy nastąpił taki skutek, jakby upadły od początku korzystał z nieruchomości powoda i wprowadzał na niej zmiany bezprawnie. Przekazanie nieruchomości upadłemu było podyktowane zawarciem warunkowej umowy sprzedaży i gdyby nie ona, pozwany z pewnością nie zdecydowałby się na wydanie nieruchomości przed przejściem jej własności.

W ocenie Sądu Apelacyjnego sytuacja, w której obie wierzytelności – zarówno ta po stronie masy upadłości, jak i po stronie wierzyciela upadłego – powstały po ogłoszeniu upadłości, nie została objęta regulacjami ustawy prawo upadłościowe i naprawcze. Art. 93 ust. 1 pr.u. i n. zezwala na potrącenie wierzytelności powstałych przed ogłoszeniem upadłości. Natomiast art. 95 pr.u. i n. stanowi, że potrącenie nie jest dopuszczalne, jeżeli wierzyciel stał się dłużnikiem upadłego po dniu ogłoszenia upadłości. Na pierwszy rzut oka wydawać by się mogło, że zacytowany przepis wyłącza możliwość potrącenia w przypadku, gdy obie wierzytelności powstały po ogłoszeniu upadłości. Niemniej jednak inne jest ratio legis tego przepisu, ustawodawca miał bowiem na celu wyeliminowanie sytuacji, w której wierzyciel upadłego nabywa składnik masy upadłości w toku jej likwidacji, a następnie poprzez potrącenie zalicza swoją wierzytelność względem upadłego na poczet ceny, uzyskując w ten sposób pierwszeństwo zaspokojenia – takie rozwiązanie byłoby sprzeczne z istotną postępowania upadłościowego. W orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się jednak, że ograniczenie powyższe nie dotyczy sytuacji, gdy obie wierzytelności powstały po ogłoszeniu upadłości, na skutek czynności podejmowanych już przez syndyka i w tej sytuacji, w braku uregulowań szczególnych, zastosowanie znaleźć muszą ogólne zasady z art. 498 i n. kc. Stanowisko takie podzielił również Sąd Najwyższy uznając, że wyłączenie możliwości potrącenia powinno wynikać z wyraźnego przepisu ustawy, zaś art. 505 pkt 4 k.c. jako przepis o charakterze wyjątkowym musi być wykładany ściśle (zob. wyrok SN z dnia 20 lutego 1997 r., sygn. akt I CKN 3/97, LexPolonica nr 323896). Konsekwencją przyjęcia takiej wykładni jest uznanie, iż wierzytelność powstała po odstąpieniu przez syndyka od umowy wzajemnej może być potrącona z powstałą w tym samym momencie wierzytelnością masy

upadłości (pogląd ten podziela również A. Jakubecki w: A. Jakubecki, F. Zedler, Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz. LEX, 2011, Komentarz do art.95 ustawy - Prawo upadłościowe i naprawcze, wydanie III).

Potrąceniu takiemu nie stoi również na przeszkodzie treść art. 99 pr.u.i n., który odnosi się do innej sytuacji, niż w przedmiotowej sprawie. Przywołany przepis stanowi, że jeżeli syndyk odstępuje od umowy, druga strona nie ma prawa do zwrotu spełnionego świadczenia, chociażby świadczenie to znajdowało się w masie upadłości. Strona może dochodzić w postępowaniu upadłościowym należności z tytułu wykonania zobowiązania i poniesionych strat, zgłaszając te wierzytelności sędziemu-komisarzowi. Analiza treści tego przepisu prowadzi do wniosku, że wierzytelność przysługująca pozwanemu nie mieści się w wymienionym katalogu, albowiem nie doszło do spełnienia świadczenia przez pozwanego w całości ani w części, nie dochodzi on zatem jego zwrotu ani szkody związanej z tym, że świadczenie spełnił. Oznacza to, że do wierzytelności pozwanego w ogóle nie będą miały zastosowania przepisy prawa upadłościowego, ale jej potrącenie z wierzytelnością powoda może nastąpić na zasadach ogólnych wynikających z kodeksu cywilnego. Wierzytelność pozwanego jest tzw. wierzytelnością u masy, powstała w wyniku czynności syndyka, tak samo jak np. wierzytelności powstałe w wyniku zaciągania przez syndyka zobowiązań w imieniu masy (np. gdyby syndyk zdecydował się na zawarcie umowy przenoszącej własność w wykonaniu wcześniej zawartej umowy przedwstępnej), w związku z tym należało uznać, że złożone przez pozwanego oświadczenie o potrąceniu odniosło zamierzony skutek w postaci umorzenia się wierzytelności obu stron do wysokości 37.798 zł – czyli do wysokości szkody, jaką faktycznie poniósł pozwany.

Za całkowicie chybiony uznać należy zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 390 § 1 k.c. i art. 394 § 1 k.c. z tego względu, że nie jest dopuszczalne stosowanie przepisów o umowie przedwstępnej do warunkowej umowy sprzedaży. Do tego z warunkowej umowy sprzedaży z dnia 10 grudnia 2008 r. nie wynika by przekazana pozwanemu kwota 50 000 zł stanowiła zadatek. W § 5 umowy pozwany jedynie potwierdził odbiór tej kwoty zaś w § 7 postanowiono, że: w przypadku nie przystąpienia do umowy przez stronę kupującą w terminie określonym w paragrafie szóstym umowy, w ciągu 14 dni od wyznaczenia terminu zawarcia umowy przenoszącej własność, M. K. przysługiwać będzie prawo odstąpienia od warunkowej umowy sprzedaży i zatrzymania kwoty w wysokości 50 000 zł wypłaconej mu przez Spółkę (umowa k. 24). Pozwany nie złożył oświadczenia o odstąpieniu od umowy w czasie i formie aktu notarialnego, przewidzianej w ww. paragrafie umowy w związku z czym obecnie nie może dochodzić prawa zatrzymania kwoty 50 000 zł.

Z podanych względów apelacja okazała się częściowo zasadna i skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i oddaleniem powództwa w części do wysokości potrąconej wierzytelności, zaś w pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu na zasadzie art. 385 k.p.c.

Na wniosek strony powodowej dokonano sprostowania jej oznaczenia na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c.

Odnosząc się do zarzutów powoda podniesionych w zażaleniu na rozstrzygnięcie o kosztach należało uznać, iż nie zasługują one na uwzględnienie. Co prawda trafnie zauważył powód, że w przypadku gdy jedna ze stron wygrywa proces w całości, to nie chcąc obciążać strony przegrywającej kosztami sąd powinien wyrzec o nieobciążaniu strony kosztami, nie zaś o wzajemnym zniesieniu kosztów. Niemniej jednak w przypadku zmiany wyroku Sądu I instancji doszło do częściowego oddalenia powództwa, a zatem właściwą instytucją jaką należało zastosować było właśnie wzajemne zniesienie kosztów, niezależnie od tego że powód przegrał tylko w nieznacnej części. W ocenie Sądu Apelacyjnego względy słuszności przemawiają za tym, by nie obciążać pozwanego kosztami niniejszego postępowania. Uzasadnieniem tego jest nie tylko trudna sytuacja materialna pozwanego, związana z jego złym stanem zdrowia i brakiem zatrudnienia, ale również z jego postawą przed wytoczeniem powództwa. Należy zwrócić uwagę, że pozwany miał możliwość odstąpienia od zawartej z upadłym warunkowej umowy sprzedaży i zatrzymania zadatku w wysokości 50.000 zł, czego jednak nie uczynił, licząc na sfinalizowanie umowy i uzyskanie pełnej ceny sprzedaży. Postawa upadłego, który wpłacał kolejne kwoty na poczet ceny, mogła go utrzymywać w przekonaniu, że sprzedaż nieruchomości dojdzie do skutku. Pozwany zachował się lojalnie, wydał nieruchomość upadłemu i gotów był przenieść jej własność, gdy tylko otrzyma pełną cenę. Tak się jednak nie stało i w wyniku ogłoszenia upadłości pozwany znalazł się w gorszym położeniu, niż gdyby od razu odstąpił od umowy, nie mógł bowiem zatrzymać zadatku. Nie można

powiedzieć, że postawa pozwanego była sprzeczna z dobrymi obyczajami, albowiem podejmowanie prób ugodowego załatwienia sporu nie oznacza, iż strona musi zgodzić się na wszystkie propozycje powoda wysuwane w czasie negocjacji. Nie można też uznać, że roszczenie powoda było oczywiście zasadne, czego dowodzi chociażby zmiana rozstrzygnięcia w wyniku apelacji a także fakt, iż ostateczna wysokość odszkodowania musiała zostać wyliczona na podstawie opinii biegłego, zaś pozwany jako osoba nie dysponująca wiadomościami specjalnymi w tym zakresie mógł jedynie w sposób szacunkowy określać wysokość przysługującej mu wierzytelności nadającej się do potrącenia. Odnosząc się jeszcze do zarzutów, że pozwany nie wykazał swojej złej sytuacji zdrowotnej i majątkowej, to należy wskazać, że powód nie kwestionował tych twierdzeń pozwanego w toku postępowania przed Sądem I instancji, nie było więc powodu by przeprowadzać dodatkowe dowody na tę okoliczność. Nie ma też znaczenia to, czy żona pozwanego pracuje i zarabia, albowiem to nie ona jest stroną niniejszego postępowania, a zatem ewentualna egzekucja kosztów nie mogłaby być skierowana do majątku wspólnego małżonków, gdyż powód nie dysponowałby tytułem egzekucyjnym przeciwko obojgu małżonkom.

Z powyższych względów na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił zażalenie powoda odnośnie kosztów postępowania przed Sądem I instancji.

Te same względy co wskazane powyżej przemawiały za tym, by wzajemnie znieść pomiędzy stronami koszty postępowania odwoławczego.

Na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych odstąpiono od obciążania strony powodowej kosztami postępowania uiszczonymi tymczasowo przez Skarb Państwa w postaci częściowych kosztów opinii biegłego w wysokości 1268,60 zł nie pokrytych przez wpłaconą przez pozwanego zaliczkę.