

Sygn. I C 304/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w (...) I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Janusz Blicharski
Protokolant:	Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2013 r. w (...)

na rozprawie sprawy

z powództwa **A. K. (1) i J. K. (1)**

przeciwko **P. K. i H. K.**

o zapłatę

- zasądza solidarnie od pozwanych H. K. i P. K. solidarnie na rzecz powodów J. K. (1) i A. K. (1) kwotę 350.000 zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 listopada 2013 r. do dnia zapłaty;
- oddala powództwo w pozostałej części;
- zasądza solidarnie od pozwanych H. K. i P. K. solidarnie na rzecz powodów J. K. (1) i A. K. (1) kwotę 47.600 zł (słownie: czterdzieści siedem tysięcy sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

I C 304/13

UZASADNIENIE

Powodowie A. K. (1) i J. K. (1) domagali się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanych P. K. i H. K. kwoty 350.000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 26 września 2007r. do dnia 30 września 2012 r. oraz odsetkami umownymi w wysokości 10% w stosunku rocznym od dochodzonej kwoty za okres od 1 października 2012 r. do dnia zapłaty, tytułem zwrotu pożyczki.

Nakazem zapłaty wydanym 09.11.2012r. w postępowaniu upominawczym referendarz sądowy w Sadzie Okręgowym w (...) uwzględnił powództwo zgodnie z żądaniem pozwu.

Od w/w nakazu sprzeciw wnieśli pozwani domagając się uchylenia nakazu i oddalenia powództwa jako pozbawionego podstaw prawnych.

Po rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w (...) wyrokiem z dnia 22.02.2013r. oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz pozwanych koszty procesu. Wydając powyższy wyrok, Sąd Okręgowy ustalił że 25.09.2007r. powodowie zawarli z pozwanymi umowę pożyczki na kwotę 350.000 zł. Umowę sporządzono w Kancelarii Notarialnej J. K. (2) w C., a tego samego dnia dokonali przelewu kwoty wynikającej z umowy na konto pozwanych K..

W dniu 05.07.2008r. strony zawarły kolejną umowę określoną jako przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie R.. W umowie tej strony zawarły wszystkie istotne elementy umowy przyrzeczonej, w tym cenę i sposób zapłaty. Jednocześnie powodowie w §4 umowy oświadczyli, że zapłacili już sprzedającemu (pozwanym) tytułem **zadatku** kwotę 350.000 zł poświadczoną notarialnie oraz dodatkowo w dniu zawarcia umowy przedwstępnej kwotę 70.000 zł co sprzedający potwierdzili.

W umowie z 05.07.2008r. strony postanowiły że w razie wykonania umowy zadatek ulegnie zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży, natomiast w przypadku nie wykonania umowy przez sprzedającego, zwróci on zadatek w podwójnej wysokości, a w razie nie wykonania umowy przez kupujących, zadatek miał przepaść na rzecz sprzedających.

Ustalił również Sąd Okręgowy, że 17.10.2012r. powodowie złożyli oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu dotyczącego zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości.

Analizując ustalenia faktyczne poczynione na podstawie materiału dowodowego przedstawionego przez strony reprezentowane przez fachowych pełnomocników, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, iż doszło pomiędzy stronami do odnowienia zobowiązania, umorzenia dotychczasowego zobowiązania z tytułu umowy pożyczki i powstania zobowiązania z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Jednocześnie przyjął Sąd Okręgowy, że nie zasadne jest roszczenie o zwrot pożyczki, w związku z tym roszczenie powodów z tego tytułu oddalił, wyrażając jednocześnie pogląd, iż nie zamyka to powodom prawa dochodzenia należnej kwoty na innej podstawie prawnej oraz na podstawie zapisu § 4 umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.

Na skutek apelacji powodów od wyroku sądu z dnia 22.02.2013r., Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z 10.07.2013r. wydanym w sprawie (...) uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu swojego orzeczenia Sąd II instancji podzielił pogląd Sądu Okręgowego, iż na skutek zawarcia umowy przedwstępnej (...).07.2008r. doszło pomiędzy stronami do odnowienia zobowiązania na skutek czego kwota 350.000 zł będąca przedmiotem umowy pożyczki z 25.09.2007 r. z woli stron przekształcona została w zadatek w umowie sprzedaży nieruchomości, którą to umowę strony zobowiązały się zawrzeć do dnia 31.10.2013r. W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd I Instancji koncentrując się na kwestii obowiązywania umowy pożyczki pominął całkowicie rozważenie żądania powodów w związku z zawartą umową przedwstępną. A to oznaczało, że nie rozpoznał istoty sprawy szczególnie zaś nie rozważał skuteczności złożonego przez powodów oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli o zawarciu umowy przedwstępnej. Podstawą nieważności oświadczenia woli z 05.07.2008r. miał być według powodów błąd istotny jakim był przeświadczenie powodów o nie obciążeniu nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej w sytuacji, gdy w dniu zawarcia umowy nieruchomość obciążona była kilkoma hipotekami.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy **Sąd ustalił co następuje:**

Dnia 25.09.2007r. powodowie A. K. (1) i J. K. (1) zawarli z pozwanymi H. i P. K. umowę pożyczki na kwotę 350.000zł. Złożenie podpisów pod umową zostało potwierdzone notarialnie przez notariusza J. K. (2) prowadzącego kancelarię notarialną w C.. W tym samym dniu powodowie dokonali przelewu kwoty wynikającej z umowy na konto pozwanych. Umowa określała termin spłaty pełnej kwoty pożyczki jednorazowo do dnia 30.09.2012r. oraz określała obowiązek i warunki zapłaty odsetek ustawowych i odsetek umownych za ewentualną zwłokę.

Dowód: umowa pożyczki z 25.09.2007r. karta 7 akt sprawy.

W dniu 05.07.2008r. strony zawarły kolejną umowę, określoną jako umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie R. pod postacią części północnej działki (...) o pow. ok. 8 ha. W § 1 umowy pozwani K. stwierdzili, że nieruchomość nie jest obciążona i nie znajduje się w posiadaniu zależnym osób trzecich. W § 2 umowy sprzedający (pозwani) określili cenę sprzedaży na 8 zł za 1 m² a **termin** sprzedaży **do 31.10.2013r.** W § 4 umowy kupujący (powodowie) oświadczyli, że zapłacili już sprzedającym tytułem zadatku kwotę 350.000 zł / co poświadczono notarialnie/ oraz w dniu zawarcia umowy przedwstępnej dodatkowo 70.000 zł.. Strony ustaliły również, że w razie wykonania umowy zadatek zostanie zaliczony na poczet ceny sprzedaży, a w przypadku nie dojścia umowy sprzedaży do skutku z przyczyn leżących po jednej ze stron, druga strona może, bez wyznaczenia dodatkowego terminu, od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać, a jeżeli sama go dała może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Dowód: umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 05.07.2008r. k. 32 akt sprawy.

W lipcu 2012r. powodowie sprawdzili stan prawny nieruchomości, która była przedmiotem umowy przedwstępnej z 05.07.2008r. i ustalili, że nieruchomość ta zarówno w chwili zawierania umowy przedwstępnej jak i w lipcu 2012 r. obciążona jest była kilkoma hipotekami.

Dowód: przesłuchanie powodów w charakterze strony karta 351 – 352 oraz e-protokół z 18.12.2013r. 00:13:49 – 01:09:51 oraz zeznania świadka J. K. (3) i A. K. (2) k. 262-263 akt sprawy oraz e-protokół z 27.11.2013r. od 00:49:30 do 01:36:45; także odpis zupełny księgi wieczystej (...) SR w (...) k.229 i nast. akt sprawy

Po rozmowach z pozwanymi w kwestii hipotek obciążających nieruchomość, powodowie w dniu 17.10.2012r. złożyli oświadczenie o uchylenie się skutków prawnych oświadczenia woli, złożonego pod wpływem błędu w chwili zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z 05.07.2008r. Błąd powodów polegał na ich przeświadczeniu wywołanym przez sprzedających, że kupują nieruchomości wolną od jakichkolwiek obciążeń, podczas gdy faktycznie w dniu zawarcia umowy była obciążona hipotekami na znaczną kwotę.

Dowód: pismo powodów z dnia 17.10.2012r. k. 33 akt sprawy.

Po zgłoszeniu przez powodów pretensji dotyczących hipotek obciążających nieruchomość, pozwani podjęli działania zmierzające do wykreślenia wszystkich hipotek, co ostatecznie nastąpiło w lutym 2013r. czyli co najmniej 9 miesięcy przed upływem terminu ostatecznego zawarcia umowy sprzedaży **nieruchomości**. Jednocześnie pozwani po wykreśleniu hipotek kilkakrotnie umawiali spotkania u notariusza celem podpisania z powodami umowy sprzedaży nieruchomości. Po raz ostatni pozwani ustalili termin podpisania umowy notarialnej na 31 października 2013 r.

Dowód: zeznania P. K. k. 352 i e-protokół z 18.12.2013r. 01:09:51 – 01:19:24 ; akty notarialne z 29 lipca 2013 r. i z dnia 31 października 2013 r. k.237 – 242 i k. 253 – 259 akt sprawy oraz wydruk z księgi wieczystej (...) z 4 grudnia 2013 r. k. 331 - 348.

W dniu 07.02.2013r. pozwani wystąpili do Sądu Okręgowego w (...) z roszczeniem o ustalenie nieważności czynności prawnej – oświadczenia woli powodów z 17.10.2012r. Pozew w sprawie prowadzonej pod sygnaturą (...) został prawomocnie zwrócony na skutek nie usunięcia braków formalnych.

- **okoliczność bezsporna**

Już po zawarciu umowy przedwstępnej powodowie nabyli za znaczne kwoty inne nieruchomości. Środki na zakup pochodziły z kredytów oraz oszczędności własnych.

Dowód: umowy kredytowe z Banku (...) z 1 lutego 2013 r. k.296 i nast. oraz z dnia 31 stycznia 2013 r. k. 305 i nast. oraz zeznania powodów a także ogłoszenia o przetargu k. 268 - 269 i wydruki z księgi wieczystej k. 270 - 276.

Sąd zważył co następuje:

Roszczenie powodów zasługuje na uwzględnienie co do kwoty głównej żądania oraz w niewielkim zakresie co do dochodzonych odsetek.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie budzi żadnych wątpliwości, iż strony zawierając 5 lipca 2008 r. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości w istocie dokonały odnowienia zobowiązania, wskutek czego stanowiąca przedmiot pożyczki kwota 350.000 złotych stała się z woli stron zadatkiem określonym umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Z treści umowy przedwstępnej wynika niezbicie, że kwota wymieniona w umowie pożyczki i kwota zadatku z umowy przedwstępnej to w istocie jedna i ta sama kwota, co więcej bezsporne jest że suma 350.000 złotych została przekazana pozwanym tylko raz. Oznacza to, że przy wzajemnych rozliczeniach stron winny być brane pod uwagę włącznie postanowienia umowy przedwstępnej i ocena zachowania każdej ze stron, w szczególności z jakiego powodu nie doszło do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości.

Kwestią wymagającą rozstrzygnięcia w niniejszym procesie w pierwszej kolejności była jednak ocena skuteczności oświadczenia woli powodów z dnia 17.10.2012r. Powodowie twierdzili w tym oświadczeniu, że umowę z 05.07.2008r. zawarli z pozwanymi tylko dlatego, iż byli przekonani że nieruchomość nie jest obciążona. Przekonanie swoje wywodzili wyłącznie z oświadczenia sprzedających zawartego w § 1 umowy. Twierdzili przy tym, że gdyby wiedzieli o ustanowieniu na nieruchomości hipotek, nie zawarliby umowy. Powodowie twierdzili, że działali pod wpływem błędu, a w związku z czym po złożeniu oświadczenia z 17 października 2012 r. czuli się zwolnieni od wszelkich skutków prawnych umowy z lipca 2008 r.. Sugerowali równocześnie powodowie, że błąd został wywołany przez sprzedających podstępnie, a w konsekwencji nie musiał być on nawet istotny, aby uchylić się od skutków złożenia oświadczenia woli.

W stanie faktycznym niniejszej sprawy w pierwszej kolejności należało ustalić, czy powodowie działali pod wpływem błędu (istotnego lub nawet nieistotnego, gdyby przyjąć podstępne działanie sprzedających). Zgodnie z treścią wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13.12.2013 wydanego w sprawie (...), strona czynności prawnej mającej za przedmiot nieruchomość uregulowaną w księdze wieczystej, nie może poprzestać na oświadczeniu kontrahenta umowy o stanie prawnym nieruchomości, w szczególności na jego oświadczeniu o nieistnieniu obciążeń na nieruchomości na rzecz osób trzecich, a powinna zapoznać się z treścią wpisów w księdze wieczystej, a jeżeli tego zaniechała, poprzestając na oświadczeniu kontrahenta, nie może powoływać się na wprowadzenie jej w błąd co do stanu prawnego nieruchomości i nieświadomość istnienia hipoteki obciążającej nieruchomość, jeżeli była ona wpisana do księgi wieczystej przez strony kwestionowanej czynności prawnej. Nie jest więc błędem w rozumieniu art. 84 § 1 i 2 k.c. nieznanie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej. Niezależnie więc od relacji panujących pomiędzy stronami umowy przedwstępnej i poziomu ich wzajemnego zaufania, powodowie zanim zawarli umowę z 05.07.2008r. winni dotrzeć do właściwej księgi wieczystej (chociażby po numerze działki w sytuacji gdy księga nie funkcjonowała jeszcze w wersji elektronicznej) i ustalić rzeczywisty stan prawny nieruchomości. Zaniechanie tego obowiązku przy hipotekach, które były już wpisane w dniu zawarcia umowy, nie daje powodom prawa do powoływania się na błąd przy zawieraniu umowy, pod jakąkolwiek postacią a więc zarówno pod postacią błędu istotnego jak i nieistotnego wywołanego podstępem.

W takiej sytuacji pismo z 17.10.2012r. nie mogło spowodować skutecznego uchylenia się od skutków prawnych zawarcia umowy przedwstępnej z 05.07.2008 r. , a co dalej idzie powrotu - jak twierdzą powodowie - do stanu prawnego sprzed zawarcia umowy przedwstępnej, czyli stanu wywołanego zawarciem umowy pożyczki.

Umowa przedwstępna z 05.07.2008r. w ocenie sądu obowiązywała strony aż do 31.10.2013r. czyli do dnia który był ostatecznym dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Ponieważ jednak umowa sprzedaży nieruchomości nie została pomiędzy stronami wykonana, a jednocześnie nie została ona przez strony rozwiązana, należało w świetle § 3 art. 394 k.c. zbadać, która ze stron ponosi odpowiedzialność za niewykonanie umowy.

Przepis art. 394 § 3 stanowi, że w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. Powyższe odnosi się również do sytuacji gdy niewykonanie umowy nastąpiło w skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności , albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie wykonanie umowy przedwstępnej i nie zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, **było wynikiem okoliczności za które odpowiedzialność ponoszą obie strony.**

Pozwani muszą bowiem ponieść konsekwencje użycia w umowie przedwstępnej sformułowania, że nieruchomość nie jest obciążona. W sytuacji gdy mieli znaczne doświadczenie w obrocie nieruchomościami i zawierali umowy ich sprzedaży, nie mogą się oni powoływać na to, że akurat przy umowie z dnia 05.07.2008r. wykorzystali gotowy druk umowy z internetu i nie zwrócili uwagi na istniejącą treść § 1 umowy.

Z kolei powodowie muszą ponieść konsekwencje braku starannego działania przy zawieraniu umowy przedwstępnej, polegającego na niesprawdzeniu w księdze wieczystej nieruchomości jej aktualnego stanu prawnego. Muszą oni też ponieść konsekwencje niestawienia się u notariusza celem spisania umowy sprzedaży nieruchomości już po wykreśleniu hipotek obciążających wcześniej nieruchomość.

Oczywistą konsekwencją przyjęcia, iż niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony, był obowiązek zwrotu przez pozwanych wpłaconego zadatku. Jednocześnie jako termin do końca którego możliwe było zawarcie umowy należy przyjąć dzień 31.10.2013r. określony umową przedwstępną. Dopiero bowiem z upływem tego dnia roszczenie o zwrot zadatku w ocenie sądu, stało się wymagalne w związku z czym od tej daty mogły być zasądzone na rzecz powodów odsetki ustawowe. W kwestii wymagalności roszczenia o zwrot zadatku wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27.09.1994r. w sprawie (...). Sprawa powyższa dotyczyła co prawda rozwiązania umowy przedwstępnej (art. 394 § 3 zdanie 1 k.c.) tym niemniej orzeczenie może mieć w pełni zastosowanie także w razie niewykonania umowy o czym mowa w art. 394 § 3 zdanie 2 k.c. Roszczenie powodów o zasądzenie odsetek ustawowych za okres wcześniejszy oraz odsetek umownych określonych umową pożyczki nie znajduje uzasadnienia w okolicznościach sprawy.

Rozważając pozostałe zarzuty pozwanych zgłoszone w sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 5 grudnia 2012 r. Sąd uznał, że żaden z nich nie zasługiwał na uwzględnienie. I tak :

- bezpodstawny jest zarzut pozwanych o pozorności czynności prawnej jaką było oświadczenie w przedmiocie uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu z dnia 17 października 2012 r. O pozorności oświadczenia można by mówić jedynie przy spełnieniu przesłanek z art. 83 k.c. w tym głównie zgody adresatów oświadczenia a to oczywiście nie miało miejsca;

- bezpodstawny jest również zarzut przedawnienie roszczenia o zasądzenie odsetek w sytuacji gdy odsetki ustawowe w ocenie Sądu przysługują powodom dopiero od 1 listopada 2013 r.;

- pozwani nie mogą również korzystać w niniejszym procesie z dobrodziejstwa art. 5 k.c. Co prawda poczynili oni przygotowania i ponieśli pewne koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości to jednak przez ponad 5 lat korzystali z pieniędzy które w formie zadatku zapłacili im powodowie a poza tym nadal są właścicielami nieruchomości której wartość jak zgodnie oceniły obie strony w trakcie pertraktacji ugodowych znacznie wzrosła.
- Sąd nie dopatrył się wreszcie naruszenia art. 207 k.p.c. poprzez złożenie spóźnionych wniosków dowodowych. Złożenie nowych dowodów w trakcie ponownego rozpoznawania sprawy uzasadnione było koniecznością wyjaśnienia kwestii które w ocenie Sądu II instancji miały zasadnicze znaczenie dla rozpoznania istoty sprawy.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. oraz § 6 pkt. 7 i § 13 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu /Dz. U. z 2013 r. poz. 461/, a w związku z tym, że powodowie ulegli tylko w zakresie odsetek Sąd nałożył na pozwanych obowiązek zwrotu wszystkich kosztów tj. sumy 47.600 złotych.

Na sumę powyższą składają się:

- opłata od pozwu 17.500 zł

- opłata od apelacji 17.500 zł

- wynagrodzenie **jednego** pełnomocnika za I instancję 7.200 zł i za II instancję 5.400 złotych.

Na oryginale właściwy podpis.