

Sygn. akt I C 109/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2013r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący- SSO Jolanta Hryciuk

Protokolant – st.sekr.sąd. Barbara Karwowska- Wierzejska

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2013r. w Siedlcach

na rozprawie

sprawy z powództwa W. S. i H. S. (1)

przeciwko S. D.

o ustalenie nieważności umowy i zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. ustala nieważność umowy sprzedaży nieruchomości położonych w miejscowości J., gmina H., województwo (...) oznaczonych w ewidencji gruntów nr (...) o powierzchni 0,2481 ha, dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...) o powierzchni 0,2500 ha dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...) o powierzchni 0,1500 ha dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...) zawartej pomiędzy W. S., H. S. (2) D. w dniu 20 października 2010r. przed J. S. notariuszem w W., Repertorium (...);

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od S. D. na rzecz W. S. i H. S. (1) kwotę 10 200 (dziesięć tysięcy dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7200 (siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

IV. nakazuje pobrać od S. D. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 73 966,49 złotych (siedemdziesiąt trzy tysiące dziewięćset sześćdziesiąt sześć złotych czterdzieści dziewięć groszy) tytułem kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 109/11

UZASADNIENIE

Powodowie W. S. i H. S. (1) w pozwie z dnia 26 stycznia 2011r., przeciwko S. D. wnieśli na podstawie art. 189 kpc o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej z pozwanym w dniu 20 października 2010r. przed notariuszem w W., J. S., repertorium (...) z uwagi na oświadczenie złożone przez powodów w dniu 3 listopada 2010r. o uchyleniu się od skutków prawnych złożonych oświadczeń woli, wskazujące, iż powodowie podczas zawarcia umowy działali pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu.

W uzasadnieniu powodowie podnieśli, iż w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą poznali pozwanego S. D., który wykazał duże zainteresowanie prowadzonymi przez powodów inwestycjami w branży hotelarskiej na terenie miejscowości J., gmina H.. Powodowie byli właścicielami nieruchomości oznaczonej jako działka (...) o powierzchni 0,2481 ha w J., dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...) o powierzchni 0,25 ha dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...) o powierzchni 0,15 ha dla której

Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na tych nieruchomościach posadowiony jest pomocniczy budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 600 m.kw., dwa budynki o funkcji hotelowo-usługowej o powierzchni 7600 m.kw.(w trakcie budowy, stan zaawansowania ok. 40% stanu finalnego) oraz o powierzchni 1800 m.kw. (w trakcie budowy, stan zaawansowania prac ok. 85% stanu finalnego). Łączna powierzchnia użytkowa obiektów wynosi 10 000 m.kw. Wartość tego majątku wynosi ok. 28 000 000 złotych, zaś po dokończeniu inwestycji wzrośnie do ponad 50 000 000 złotych.

Pozwany zaproponował dofinansowanie prowadzonych inwestycji w ramach ewentualnego rozpoczęcia współpracy gospodarczej lub w ramach udzielenia powodom pożyczki. W celu udzielenia pożyczki strony umówiły się u notariusza J. S.. W. S. dostarczył do notariusza operat szacunkowy nieruchomości. Spotkanie miało miejsce w dniu 20 października 2010r., na krótko przed zamknięciem kancelarii. Notariusz odczytał jedynie informacje, kto staje do aktu i jaką kwotę miał na rzecz powodów przekazać S. D.. Pozwany przekazał pieniądze gotówką. Powód, pozwany i obecny W. K. dokonywali przeliczenia gotówki, zaś notariusz w tym czasie czytał wskazane fragmenty aktu notarialnego. Następnie poproszono powodów o złożenie podpisów pod umową pożyczki. Notariusz poinformował, iż odpis aktu będą mogli uzyskać za 2-3dni. Taki odpis otrzymali w dniu 27 października 2010r. i stwierdzili, iż wydany dokument nosi tytuł umowa sprzedaży. W dniu 3 listopada 2010r. powodowie złożyli oświadczenie o uchyleniu się przez nich od skutków prawnych złożonych oświadczeń woli, wskazujące, iż podczas zawarcia umowy działali pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej.

Powodowie podnieśli, iż działali oni w przeświadczeniu, że zawierana ze S. D. umowa jest umową pożyczki kwoty 1 400 000 złotych, której zabezpieczeniem miało być zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości S. D., a nie ich definitywna sprzedaż. Wskazali, iż kwota 1 400 000 złotych nie odpowiada wartości rynkowej nieruchomości, która została określona na kwotę 27 938 000 złotych przez rzeczoznawcę majątkowego P. T..

W odpowiedzi na pozew pozwany S. D. wniósł o oddalenie powództwa. Pozwany zaprzeczył twierdzeniom powodów dotyczącym okoliczności zawarcia przez strony umowy w dniu 20 października 2010r. Wskazał, iż umowa została zawarta z zachowaniem wszelkich zasad sporządzania aktu notarialnego. W szczególności notariusz J. S. odczytał akt stronom umowy oraz wyjaśnił skutki dokonywanej przez nich czynności notarialnej, czego świadkami byli M. O. i W. K.. Pozwany zaprzeczył, aby przed datą zawarcia umowy otrzymał operat szacunkowy, z którego wynikałaby wartość nieruchomości około 28 mln złotych. W treści aktu również brakuje wzmianki o tym operacie, co uzasadnia wnioski, iż notariusz J. S. także nie otrzymał tego operatu. Podniósł, iż operat dotyczył działek o numerach (...) stanowiących zorganizowaną jednostkę gospodarczą w trakcie realizacji inwestycji, a umowa obejmowała działki (...), które nie stanowią zorganizowanej całości i których wartość rynkowa jest wielokrotnie niższa niż określona w operacie.

Zdaniem pozwanego cena rynkowa tych nieruchomości waha się w granicach 1,4 – 1,5 mln, a dobrowolnie uzgodniona cena spowodowana była pośpiechem po stronie powodów, którym zależało na jak najszybszym otrzymaniu gotówki. Pozwany wskazał, iż w § 2 ust. 2 aktu notarialnego strony zgodnie potwierdziły, iż kwota 1 400 000 złotych odpowiada wartości rynkowej sprzedawanych nieruchomości.

Pozwany zaprzeczył także, aby negocjował z powodami zawarcie umowy pożyczki, a przekazana powodom kwota 1 400 000 złotych miała stanowić zapłatę ceny nieruchomości.

Pozwany podniósł też, iż powodowie nie są uprawnieni do skutecznego uchylenia się od skutków sprzedaży nieruchomości na podstawie art. 84§1 i 2 kc, gdyż nie działali pod wpływem błędu w rozumieniu prawa cywilnego.

Na rozprawie pełnomocnik powodów zmienił powództwo w ten sposób, iż wniósł o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli – zwrotnego przeniesienia nieruchomości przekazanych aktem notarialnym z dnia 20 października 2010r. tj. działki nr (...) o powierzchni 0,2481 ha w J., dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...), działki (...) o powierzchni 0,25 ha dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...), działki nr (...) o powierzchni 0,15 ha dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą (...).

W piśmie procesowym złożonym na rozprawie w dniu 12 stycznia 2012r. pełnomocnik powodów wniósł obok roszczenia dotychczasowego, o stwierdzenie nieważności, na podstawie art. 58§2 kc w zw. z art. 535 kc, umowy sprzedaży nieruchomości zawartej pomiędzy W. S. i H. S. (1) a S. D. z dnia 20 października 2010r. przed notariuszem J. S. w formie aktu notarialnego Rep. (...) ze względu na to, iż jest to czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, bowiem narusza słuszną kontraktową przez rażące pokrzywdzenie sprzedających, w wyniku ustalenia w tej umowie rażąco niskiej ceny sprzedaży nieruchomości, które to postanowienie należy do elementów przedmiotowo istotnych umowy sprzedaży, w związku z czym nieważność tego postanowienia pociąga za sobą nieważność całej umowy.

Na rozprawie pełnomocnik powodów popierał powództwo.

Pełnomocnik pozwanego wnosił o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód W. S. jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą od 11 sierpnia 1992r., w tym m.in. w branży – hotele i podobne obiekty zakwaterowania (informacja z ewidencji działalności gospodarczej k.217, zaświadczenie o wpisie k.227).

W. S. i H. S. (1) byli właścicielami nieruchomości oznaczonej jako działka (...) o powierzchni 0,2481 ha w J., dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...), nr (...) powierzchni 0,25 ha dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...), nr (...) o powierzchni 0,15 ha dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na tych nieruchomościach posadowiony jest pomocniczy budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 600 m.kw., dwa budynki o funkcji hotelowo-usługowej o powierzchni 7600 m.kw. w trakcie budowy, oraz budynek o powierzchni 1800 m.kw. w trakcie budowy. Łączna powierzchnia użytkowa obiektów wynosi 10 000 m.kw. Budowa rozpoczęta została w 2000r. W. i H. S. (1) mieli problemy z dokończeniem inwestycji z powodów finansowych i z uwagi na brak możliwości zaciągnięcia kredytu komercyjnego. W związku z powyższym W. S. szukał podmiotu, który przystąpiłby do tej inwestycji w celu jej ukończenia.

W 2010r. za pośrednictwem Z. K. i W. K. poznał pozwanego S. D., który prowadzi firmę developerską, kupuje nieruchomości i buduje mieszkania na sprzedaż. W. S. zaproponował, aby pozwany przystąpił do inwestycji oraz, żeby strony nawiązały współpracę w celu dokończenia budowy. Według pozwanego S. D., W. S. zaproponował mu sprzedaż tych nieruchomości.

Między W. S. a S. D. doszło do kilku spotkań mających na celu ustalenie według powoda warunków współpracy oraz udzielenia pożyczki w kwocie 2 500 000 złotych, której zabezpieczeniem miały być nieruchomości powodów w J., a według pozwanego kwestii sprzedaży tych nieruchomości (zeznania stron – nagranie z rozprawy z 21 listopada 2013r., zeznania świadków W. K. k. 68v-69v, M. O. k. 69v-70).

W dniu 20 października 2010r. w Kancelarii Notarialnej przy ul. (...) w W. przed notariuszem J. S. doszło do zawarcia pomiędzy W. S. i H. S. (1) a S. D. umowy sprzedaży nieruchomości położonych w miejscowości J. gmina H. oznaczonej jako działka (...) o powierzchni 0,2481 ha w J., dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...) o powierzchni 0,25 ha dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...) o powierzchni 0,15 ha dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 1 400 000 złotych (akt notarialny k. 17-23, zeznania stron – nagranie z rozprawy z 21 listopada 2013r., zeznania świadków W. K. k. 68v-69v, M. O. k. 69v-70, J. S. k.70-71).

Wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej nr (...) o powierzchni 2500 m.kw. według stanu na dzień 20 października 2010r. wynosiła 5 932 000 zł. Wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej (...) o powierzchni 2500 m.kw. według stanu na dzień 20 października 2010r. wynosiła 6 878 000 zł. Wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej nr (...) o powierzchni 1500 m.kw. według stanu na dzień 20 października 2010r. wynosiła 461 000 zł. Łącznie wartość

nieruchomości objętych aktem notarialnym z 20 października 2010r. wynosiła 13 271 000 (opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości H. C. k.287 - 413).

Powód W. S. odebrał odpis aktu notarialnego w dniu 27 października 2010r. (protokół czynności sądu wezwanego k. 173v).

W dniu 1 grudnia 2010r. W. S. i S. D. spotkali się Kancelarii Notarialnej notariusza R. N. w M. w sprawie zawarcia umowy rozwiązującej umowę sprzedaży z 20 października 2010r. Jako przyczynę rozwiązania umowy w projekcie aktu notarialnego W. S. wskazał błąd co do treści umowy. Do umowy nie doszło, gdyż powód nie posiadał kwoty 1 400 000 zł w celu zwrotu pozwanemu (zeznania świadka R. N. k. 199v-200v).

W księgach wieczystych nr (...) w dniu 28 czerwca 2011r. została wpisana hipoteka umowa łączna w sumie 21 milionów złotych dla zabezpieczenia kredytu zawartego z (...) sp. z o.o. w W., którą łączą z pozwanym relacje gospodarcze (odpis księgi wieczystej k. 91-99, odpisy KRS 100-118).

W sprawie doprowadzenia do niekorzystnego rozporządzenia mieniem o znacznej wartości przez W. i H. S. (1) w związku z zawarciem umowy sprzedaży było prowadzone postępowanie przygotowawcze przez Prokuraturę Rejonową (...) pod sygnaturą IV Ds. 701/11/V.

Sąd zważył, co następuje:

Powodowie w pozwie powołali się na działanie pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej. Wskazali, iż złożyli podpisy pod umową sprzedaży w mylnym przekonaniu o jej rzeczywistej treści. Podnieśli, iż uzgodnili z pozwanym zawarcie umowy pożyczki w kwocie 1 400 000 zł, której zabezpieczeniem miało być zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz S. D., a nie ich sprzedaż. Przywołali okoliczności sporządzenia aktu notarialnego, twierdząc, iż notariusz z uwagi na brak czasu przeczytał jedynie część aktu zawierającą informacje, kto staje do aktu i wysokość kwoty, jaką S. D. miał przekazać powodom. Główna uwaga skupiona była na przeliczeniu kwoty 1 400 000 zł, którą pozwany przywiózł do kancelarii notarialnej w gotówce.

Okoliczności sporządzenia aktu notarialnego z dnia 20 października 2010r. podane przez powodów różnią się diametralnie od relacji pozwanego w tym zakresie. S. D. twierdził, iż od początku strony negocjowały zawarcie umowy sprzedaży. Według pozwanego, notariusz przekazał projekt aktu notarialnego do zapoznania się stronom, a po dokonaniu poprawki błędu literowego, akt odczytał i strony go podpisały. S. D. wskazał, iż akt nosił tytuł „umowa przeniesienia własności”. Zostały przekazane pieniądze w gotówce w kwocie 1 400 000 złotych.

Twierdzenia pozwanego są spójne z okolicznościami sporządzenia aktu notarialnego podanymi przez przesłuchanego w charakterze świadka notariusza J. S. (k.70-71) oraz będących wówczas w kancelarii (...) (k.68v- 69v) i M. O. (k. 69v-70). Świadczenie zgodnie podali, iż strony nie miały wątpliwości co do treści aktu notarialnego, że miała być zawarta umowa sprzedaży i taka została zawarta oraz, że akt został odczytany i podpisany. Notariusz J. S. przyznał, iż czynności były wykonywane w dużym pośpiechu, gdyż stronom „zależało na czasie”. Zeznał też, iż strony w tym samym dniu odebrały odpis aktu notarialnego. Zapewnił, iż dba, aby odpisy były przygotowywane bardzo szybko i odbywa się to w ciągu 10 minut, a następnie stwierdził, iż nie pamięta, kiedy strony odebrały odpisy. W trakcie przeprowadzania dowodu z oględzin aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza J. S. sędzia zapoznał się z listą wydawanych odpisów aktów notarialnych i jak wynika z okazanych danych, odpis aktu został przez W. S. odebrany w dniu 27 października 2010r., co jest spójne z twierdzeniami powodów (protokół czynności sądu wezwanego k.173v).

Powodowie w toku postępowania wskazywali, iż doszło do podrobienia ich podpisów na umowie. Powodowie podali, iż podpisali dwie kartki, na jednej złożyli podpis czytelny, a na drugiej skrócony. W konsekwencji zarzucili, iż akt został sfalszowany. Te zarzuty nie znalazły potwierdzenia w dowodach zebranych w sprawie.

W szczególności, zgodnie z wnioskiem powodów, odbyły się oględziny aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza J. S. (protokół z oględzin k. 171-174), a następnie badania aktu przez biegłego z zakresu pisma ręcznego M. F..

Jak wynika z opinii biegłego zapisy ręczne (...) i (...) znajdujące się na akcie notarialnym Repertorium (...) z dnia 20 października 2010r. zawartym przed notariuszem J. S. zostały nakreślone przez powodów W. S. i H. S. (1) (opinia k.243-251). Sąd uznał opinię za rzetelną.

W konsekwencji powodowie domagali się przeprowadzenia analizy fizykochemicznej oryginału aktu notarialnego, przy czym przeprowadzenie tego dowodu okazało się ze względów technicznych niemożliwe, co spowodowało uchylenie przez Sąd postanowienia dowodowego w tym zakresie.

Zgodnie z art. 84 § 1 kpc w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć. Kodeks cywilny nie zawiera definicji błędu, zaś w orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się, iż chodzi o niezgodne z rzeczywistością wyobrażenie o czynności prawnej. Powodowie twierdzili, iż złożyli dwa podpisy na dwóch niezadrukowanych kartkach, zawierających jedynie tytuł i dane personalne, a akt nie był im odczytany. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, iż jeśli ktoś składa podpis na dokumencie, z którego treścią nie zapoznał się, nie zachodzi błąd w rozumieniu art. 84 kc. Osoba, która świadomie podpisuje dokument nie znając jego treści, nie myli się, lecz świadomie akceptuje postanowienia zawarte w dokumencie, niezależnie od ich treści. Jak wskazał Sąd Najwyższy wyroku z dnia 14 stycznia 2009r. (Lex 603181) inaczej rzecz się ma, jeżeli treść dokumentu została między stronami szczegółowo uzgodniona i składający podpis miał prawo liczyć, że jest ona zgodna z wcześniejszymi ustaleniami. Uzgodnienie poszczególnych postanowień umowy w toku negocjacji usprawiedliwia postępowanie podpisującego, który co prawda świadomie nie czyta dokumentu, ale czyni to w przekonaniu, że jego treść odpowiada przyjętym postanowieniom. Podsunięcie mu do podpisu dokumentu obejmującego inną wersję umowy oznacza wprowadzenie w błąd. W takim wypadku strona, która podpisała dokument przygotowany przez drugą stronę nie czytając go, będzie mogła powołać się na błąd.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd doszedł do przekonania, iż zarzut powodów, iż działali w błędzie nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem umowa zawierana była w formie aktu notarialnego, a na notariuszu jako osobie zaufania publicznego ciąży obowiązek zgodnie z art. 80 i 94 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2008r., nr 189, poz.1158 ze zm.), a mianowicie obowiązek czuwania nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron, udzielenia niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej oraz odczytania aktu notarialnego przed jego podpisaniem i przekonania się, czy osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieją treść oraz znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą. Mimo, iż jak już wyżej wskazano strony diametralnie odmiennie przedstawiły okoliczności sporządzenia aktu notarialnego, Sąd wyraża pogląd, iż w przypadku aktu notarialnego, który wymaga odczytania, przyjęcia i podpisania, powołanie się na błąd przez powodów nie może być uznane za skuteczne. Należy jednak zauważyć, iż kwestia, czy sporządzający umowę notariusz J. S. wypełnił swoje obowiązki zgodnie z powołanymi przepisami nasuwa wątpliwości. Wątpliwości co do wiarygodności wynikają chociażby z twierdzenia notariusza, iż odpis aktu przygotowywany jest bezpośrednio po sporządzeniu aktu i wydawany stronom. Nie ulega wątpliwości, iż powodowie odpis aktu odebrali tydzień po czynności notarialnej tj. 27 października 2010r., co z kolei uwiarygodnia ich wersję. Ponadto, wątpliwości budzi fakt, iż notariusz nie zainteresował się kwestią wartości nieruchomości oraz, że nie wzbudziło w nim podejrzeń, że tak duża nieruchomość w okolicach W. z kompleksem budynków jest warta tylko 1 400 000 zł. Mimo tych wątpliwości, co do rzetelności notariusza J. S. Sąd uznał, iż z uwagi na fakt, iż umowa była sporządzona w formie aktu notarialnego, zaś wersja przebiegu czynności notarialnych podana przez powodów nie została udowodniona, nie mogą oni skutecznie powoływać się na błąd w rozumieniu art. 84 kc.

Na rozprawie w dniu 12 stycznia 2012r. (k. 201) pełnomocnik powodów podniósł także, iż w przedmiotowej sprawie zaistniały przesłanki wyzysku z art. 388 §1 kc. Przyjęcie wyzysku w rozumieniu art. 388 §1 kc poza rażąco dysproporcją

świadczeń stron, wymaga wykazania także pozostałych przesłanek wyzysku, a mianowicie szczególnej sytuacji strony wyzyskanej jak np. przymusowe położenie i świadomość tego stanu rzeczy strony wyzyskującej. W ocenie Sądu powodowie przesłanek tych nie wykazali. Powodowie poza twierdzeniami, iż nie posiadali środków finansowych na dokończenie inwestycji, że byli zadłużeni pożyczkami o charakterze lichwiarskim, na te okoliczności nie przedstawili żadnych dowodów. Z kolei S. D. przyznał, iż powodom niezwłocznie były potrzebne pieniądze i „zależało im na czasie”. Sama konieczność wywiązania się z istniejących zobowiązań, określone terminy płatności świadczeń, po stronie powodów, nie tworzy jeszcze stanu przymusowego położenia w rozumieniu art. 388§1 kc.

Powodowie podnieśli również zarzut nie ekwiwalentności świadczeń obu stron, a w konsekwencji zarzut sprzeczności umowy z zasadami współżycia społecznego wskazując, iż nieruchomości jest warta ponad 20 milionów złotych, stąd nie jest możliwe, aby zawarli umowę sprzedaży tej nieruchomości za cenę 1 400 000 zł. Konsekwentnie twierdzili, iż ich zamiarem była pożyczka, a nieruchomości te miały być zabezpieczeniem.

Na okoliczność wartości nieruchomości powód W. S. przedstawił do akt sprawy opinię prywatną – operat szacunkowy nieruchomości położonych w J. sporządzony we wrześniu 2010r. przez rzeczoznawcę majątkowego P. T. dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności (załącznik do akt sprawy), z którego wynika, iż wartość nieruchomości objętych aktem notarialnym wraz z działką nr (...) jako stanowiących zorganizowaną całość wynosiła na dzień 3 września 2010r. 27 938 000 zł brutto, zaś 22 900 000 zł netto. Sąd uznał, iż operat ten nie może stanowić podstawy ustaleń Sądu w tym postępowaniu. Sąd operat ten ocenił jako dokument prywatny potwierdzający stanowisko powodów co do wartości nieruchomości w okresie, kiedy została zawarta umowa sprzedaży.

Pozwany S. D. przedłożył prywatną opinię - operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego M. W. z 30 czerwca 2011r. (k. 496- 513), z którego wynika, iż wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi 1 415 000 zł, zaś wartość odtworzeniowa budynków z uwzględnieniem stopnia zaawansowania prac budowlanych wynosi 6 442 000 złotych. Podniósł nadto, iż budynki nie stanowiły dla niego żadnej wartości, gdyż miały podlegać wyburzeniu. Sąd ocenił ten operat podobnie jak operat przedstawiony przez powoda jako nie mogący stanowić podstawy ustaleń Sądu w tym postępowaniu. Został bowiem sporządzony na wniosek strony pozwanej, już po wdaniu się w spór w niniejszej sprawie, a zatem wskazuje dane zgodne z oczekiwaniami strony. Sąd operat ten ocenił jako dokument prywatny, w którym rzeczoznawca majątkowy potwierdza wartość nieruchomości wskazywaną przez pozwanego i uwzględnioną w spornym akcie notarialnym.

W przedmiotowej sprawie Sąd na wniosek powodów wywołał opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości H. C. w celu wyceny nieruchomości będących przedmiotem aktu notarialnego z dnia 20 października 2010r.

Jak wynika z opinii biegłej wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej nr (...) o powierzchni 2500 m.kw. według stanu na dzień 20 października 2010r. wynosiła 5 932 000 zł. Wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej (...) o powierzchni 2500 m.kw. według stanu na dzień 20 października 2010r. wynosiła 6 878 000 zł. Wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej nr (...) o powierzchni 1500 m.kw. według stanu na dzień 20 października 2010r. wynosiła 461 000 zł. Łącznie wartość nieruchomości objętych aktem notarialnym z 20 października 2010r. wynosiła 13 271 000 (opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości H. C. k.287 - 413). Sąd uznał opinię tę za obiektywną, rzetelną i fachową. Biegła w opinii ustnej uzupełniającej wyjaśniła przyjęte metody, sposób doboru nieruchomości do porównania. Opinia została ona zakwestionowana przez powodów z uwagi na przyjęte przez biegłą do porównania nieruchomości, a przede wszystkim z uwagi na zaniżoną ich zdaniem wartość nieruchomości. W ocenie Sądu, samo niezadowolenie powodów z treści opinii nie może być podstawą jej dyskwalifikacji czy też podstawą wywołania opinii innego biegłego. W ocenie Sądu opinia ta potwierdza, iż cena uiszczona przez pozwanego S. D. nie odpowiadała wartości rynkowej tej nieruchomości, a wręcz była rażąco zaniżona. Wartość nieruchomości wskazana przez biegłą prawie dziesięciokrotnie przewyższa cenę jaką uzyskali powodowie na podstawie umowy z 20 października 2010r. Stąd Sąd uznał za udowodnione, iż umowa sprzedaży rażąco naruszała zasadę ekwiwalentności świadczeń stron z pokrzywdzeniem W. i H. S. (1).

Umowę naruszającą zasadę ekwiwalentności świadczeń Sąd ocenił na podstawie art. 58 kc.

Zgodnie z art. 58 § 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. W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie powód nie wykazał istnienia tych przesłanek. Mianowicie nie można uznać, aby czynność prawna w postaci umowy sprzedaży zawarta pomiędzy W. S. i H. S. (1) a S. D. była sprzeczna z ustawą albo miała na celu obejście ustawy.

Czynność prawna ma na celu obejście ustawy wówczas, gdy polega na takim ukształtowaniu jej treści, które z punktu widzenia formalnego nie sprzeciwiają się ustawie, ale w rzeczywistości zmierzają do zrealizowania celu, którego osiągnięcie jest przez ustawę zakazane. Ta przesłanka także nie została wykazana. Zatem z formalnego punktu widzenia umowa zawarta pomiędzy W. S. i H. S. (1) a S. D. nie narusza prawa.

W ocenie Sądu zaskarżona czynność prawna – umowa zawarta pomiędzy W. S. i H. S. (1) a S. D. jest nieważna na podstawie art. 58§2 kc. Zgodnie z art. 58 § 2kc nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego rozumianymi w tych okolicznościach jako zasady słuszności, lojalności, uczciwego obrotu czy zasady uczciwości.

Pozwany S. D. przesłuchany po raz pierwszy podał, iż strony uzgodniły, że zawrą umowę sprzedaży za kwotę 1 400 000. Podał też, iż dysponował operatem tej nieruchomości oraz słyszał, iż nieruchomość jest warta 27 000 mln, ale nie miało to dla niego znaczenia. W ocenie Sądu należy zgodzić się z twierdzeniami powodów, iż pozwany mając taką wiedzę musiał zdawać sobie sprawę, iż oferowana przez niego cena jest zaniżona i nie odpowiada wartości nieruchomości. Pozwany przyznał, iż cena była dla niego atrakcyjna. Z kolei twierdzenia powodów, iż nigdy nie mieli zamiaru zawrzeć umowy sprzedaży, a zwłaszcza za kwotę 1 400 000 zł, podczas gdy wiedzieli, iż nieruchomość jest warta ponad 20 milionów złotych, wydają się wiarygodne. W ocenie Sądu nie jest logiczne, aby powodowie dokonali sprzedaży nieruchomości za tak zaniżoną cenę, prawie dziesięciokrotnie. Nie można pominąć, iż jak podali powodowie, nieruchomość ta stanowiła dorobek ich życia. Wiarygodność twierdzeń powodów co do zamiaru pożyczki od pozwanego potwierdza również fakt, iż już wcześniej powodowie zawierali podobną umowę pożyczki i przeniesienia własności na zabezpieczenie (akt notarialny z 2.03.2010r. k. 553- 558).

W ocenie Sądu przy ocenie zgodności czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego nie można odrywać treści tej czynności od okoliczności jej sporządzenia, a także zdarzeń, które nastąpiły po zawarciu umowy. Dlatego należy odnieść się jeszcze do zeznań samych stron odnośnie przebiegu uzgodnień i przebiegu transakcji. W tym zakresie Sąd uznał, iż zeznania powodów W. S. i H. S. (1) były od początku stanowcze, konsekwentne i logiczne, a w konsekwencji Sąd obdarzył je wiarą. Oczywiście głównie w tym zakresie wypowiadał się powód, gdyż to on prowadził negocjacje z pozwanym. Rola H. S. (1), współwłaścicielki nieruchomości sprowadziła się do uczestnictwa w czynności notarialnej.

Rozbieżności istnieją natomiast w zeznaniach pozwanego S. D. i chociaż dotyczą okoliczności towarzyszących umowie stron, a nie samego przebiegu czynności, pośrednio wpływają na ocenę zeznań pozwanego. S. D. przesłuchany po raz pierwszy przyznał, iż miało miejsce spotkanie z powodem u notariusza J.-W., gdyż strony „chciały zawrzeć dalsze transakcje (...) były to dalsze pożyczki pieniędzy (...) Wiedziałem, że mam tam iść w celu finansowania dalszych transakcji, finansowania długów pana S.” (k.66). Jednocześnie wcześniej w tych wyjaśnieniach twierdził, iż zawarł umowę sprzedaży, gdyż nie jest bankiem i „nie pożycza pieniędzy na procent”. Przesłuchany jako strona zaprzeczył, aby było spotkanie u notariusz J.-W.. Sprzeczności w zeznaniach pozwanego powodują, iż wiarygodne stają się zeznania powoda, iż strony negocjowały pewną formę współpracy, przystąpienia do inwestycji. Pośrednio potwierdzają to zeznania W. K., który zeznał, iż do niego W. S. zwrócił się, aby znalazł kontrahenta, który przystąpi do spółki, kupi bądź zabezpieczy. Zeznał też, iż powód mówił, iż chciałby w przyszłości „robić coś wspólnie z panem D.”.

S. D. przesłuchany po raz pierwszy zaprzeczył również, aby nieruchomość była przedmiotem negocjacji w celu zabezpieczenia kredytu. Pozwany złożył wyjaśnienia w dniu 14 czerwca 2011r., zaś już 28 czerwca 2011r. została wpisana hipoteka do ksiąg wieczystych, co potwierdzają odpisy.

Wskazać też należy, iż z zeznań świadka notariusza R. N. wynika, iż strony spotkały się w jego kancelarii w celu rozwiązania umowy objętej przedmiotowym powództwem, ale warunkiem był zwrot przez W. S. kwoty 1 400 000 złotych. W sporządzonym przez niego projekcie jako przyczyna rozwiązania umowy wskazano błąd co do treści umowy (k.199v-200v). Powód pieniędzy wówczas już nie posiadał. W ocenie Sądu, w świetle zasad doświadczenia życiowego, gdyby pozwany miał świadomość, iż umowę zawarł z poszanowaniem zasad uczciwości, to nie byłby zainteresowany jej rozwiązaniem.

Wreszcie należy odnieść się do pisma pozwanego odrzucającego propozycję ugody przedstawioną przez W. S. polegającą na zwrocie S. D. uiszczonej przez niego ceny w zamian za zwrot nieruchomości. Pozwany uwarunkował zawarcie ugody od cofnięcia pozwu w przedmiotowej sprawie wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, a dopiero po tych czynnościach wyraził wolę rozpoczęcia rozmów co do sprzedaży nieruchomości powodowi, jednak nie za kwotę 1,4 mln, tylko za cenę uzgodnioną w trakcie negocjacji.

Wszystkie te okoliczności podważają wiarygodność zeznań S. D.. Umowa została zawarta pomiędzy przedsiębiorcami z wieloletnim doświadczeniem, których obowiązywały zasady rzetelności i uczciwości. Zawarcie przez pozwanego umowy sprzedaży za cenę 1,4 mln, jak ocenił za cenę atrakcyjną, przy świadomości, iż nabywana nieruchomość jest warta o wiele więcej oraz w świadomości, iż kontrahent ma pilne zobowiązania do spłaty, powoduje, iż z uwagi na rażącą nieekwiwalentność świadczeń umowa zawarta między stronami jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. W ocenie Sądu umowa ta jest obiektywnie niekorzystna dla powodów.

W wyroku z dnia 18 marca 2008r. w sprawie IV CSK 478/07 (Lex 371531) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż obiektywnie niekorzystna dla jednej strony treść umowy zasługuje na negatywną ocenę moralną, a w konsekwencji prowadzi do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współzycia społecznego w sytuacji, gdy do takiego ukształtowania stosunków umownych, który jest dla niej w sposób widoczny krzywdzący, doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem, wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji. Umowa zawarta przez stronę działającą pod presją faktycznej przewagi kontrahenta nie może być, bowiem uznana za wyraz w pełni swobodnej i rozważnie podjętej przez nią decyzji. Sąd orzekający w tej sprawie pogląd ten w pełni podziela. Mając na uwadze dysproporcję między wartością nieruchomości a ceną sprzedaży uzyskaną przez powodów oraz okoliczności towarzyszące sporządzeniu tej umowy Sąd uznał, iż umowa jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego i należy ustalić jej nieważność.

Sąd uznał przy tym, iż powodowie mają interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy i w wyeliminowaniu z obrotu prawnego umowy sprzecznej z zasadami współzycia społecznego i naruszającej ich prawa.

Sąd uznał, iż nie zasługuje na uwzględnienie wniosków powoda o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli – zwrotnego przeniesienia nieruchomości przekazanych aktem notarialnym z dnia 20 października 2010r. tj. działki nr (...) o powierzchni 0,2481 ha w J., dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...), działki nr (...) o powierzchni 0,25 ha dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...), działki nr (...) o powierzchni 0,15 ha dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...). Uwzględnienie powództwa w zakresie żądania stwierdzenia nieważności umowy powoduje jakby przywrócenie prawa własności nieruchomości powodowi, a prawomocny wyrok wydany w sprawie może być podstawą wpisu do księgi wieczystej (por. wyrok SN z 20 października 2011r. w sprawie IV CSK 13/11, Lex 1111005). Stąd żądania: ustalenia nieważności umowy i zobowiązania do przeniesienia własności, w tych okolicznościach sprawy wzajemnie się wykluczają. Skoro Sąd stwierdził, iż umowa jest nieważna, nie może na nabywcę, który nie nabył skutecznie własności nieruchomości nakładać obowiązku przeniesienia własności. Z tych względów powództwo w tej części podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98§1 kpc. Sąd zasądził od pozwanego S. D. jako strony przegranej koszty procesu poniesione przez powodów w kwocie 10 200 zł, na które składają się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7200 zł ustalone na podstawie na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów

pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349 ze zm.), koszty opłaty sądowej w kwocie 2000 zł i koszty zaliczki na poczet kosztów opinii biegłych w kwocie 1000 zł.

Sąd na podstawie art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167, poz.1398 ze zm.) nakazał pobranie od pozwanego nie uiszczonych kosztów opłaty sądowej oraz nie uiszczonych kosztów opinii biegłych w łącznej kwocie 73 966, 49 złotych.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w wyroku.