

Sygn. akt XII C 328/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca SSO Ewa Hoffa

Protokolant st. sekr. sądowy Krystyna Wojciechowska - Trawka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 marca 2017 r. w P.

sprawy z powództwa **E. S. /PESEL: (...)/**

przeciwko **D. O. /PESEL: (...)/**

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 480.000 zł (czterysta osiemdziesiąt tysięcy złotych) z zapewnieniem pozwanemu prawa do powoływania się w toku egzekucji na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości o powierzchni 1,5409 ha, położonej we W. dla której Sąd Rejonowy we Wrześni (...) prowadzi księgę wieczystą numer (...).

II. W pozostałej części powództwo oddala.

III. Kosztami postępowania obciąża strony w takim zakresie w jakim dotąd je poniosły.

/-/ E. H.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 lutego 2015 r. powódka E. S. wniosła o zasądzenie od pozwanego D. O. kwoty 480.000 zł z zastrzeżeniem na rzecz pozwanego możliwości powoływania się w toku egzekucji na ograniczenie odpowiedzialności jedynie do majątku nieruchomego w postaci nieruchomości składającej się z działki oznaczonej numerem (...), położonej w obrębie W., gmina W., o powierzchni 1,5409 ha, dla której Sąd Rejonowy we Wrześni(...) prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwem z dnia 16 czerwca 2015 r. w sprawie (...) powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 124.565,48 zł tytułem skapitalizowanych na dzień 21 maja 2015 r. odsetek ustawowych od kwoty 460.000 zł oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki odsetek ustawowych od kwoty 460.000 zł od dnia 22 maja 2015 r. do dnia zapłaty.

Zarządzeniem z dnia 3 lipca 2015 r. połączono obie ww. sprawy do wspólnego rozpoznania.

W odpowiedziach na pozew z dnia 20 października 2015 r. i 10 listopada 2015 r. pozwany wniósł o oddalenie obu ww. powództw oraz o zasądzenie na rzecz pozwanego od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pismem z dnia 30 listopada 2015 r. powódka cofnęła pozew w zakresie kwoty 20.000 zł, ograniczając swoje żądanie do zasądzenia kwoty 460.000 zł /k.146/.

Na tę czynność pozwany nie wyraził zgody konsekwentnie wnosząc o oddalenie powództwa w całości.

W piśmie z dnia 16 listopada 2015 r. pozwany złożył zarzut spełnienia świadczenia dochodzonego pozwem co do kwoty 67.803,19 zł.

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Na mocy przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 22 czerwca 2011 r. sporządzonej w formie pisemnej M. J. działająca przez pełnomocnika R. J. zobowiązała się sprzedać W. H. nieruchomość położoną we W., przy ul. (...), składającą się z niezabudowanej działki położonej we W., oznaczonej numerem (...) o powierzchni 1.5409 ha, dla której Sąd Rejonowy we Wrześni (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) (cyt. dalej jako (...)) za cenę 1.000.000 zł w terminie do 31 marca 2012 r., a W. H. zobowiązał się w ustalonym terminie tę Nieruchomość kupić pod warunkiem uzyskania decyzji o warunkach zabudowy określonej w tej umowie.

Dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 22.06.2011 r. (k.260) wraz z aneksami (k.324 i 328), zeznania świadka W. H. (k.231-232), zeznania świadka M. J. (k. 264-267), zeznania świadka R. J. (k.267-269)

Na mocy przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z 22 czerwca 2011 r. sporządzonej w formie pisemnej (cyt. dalej jako (...)) W. H. zobowiązał się sprzedać powódce Nieruchomość za cenę 1.000.000 zł w terminie do dnia 31 maja 2012 r. pod warunkiem jej nabycia przez niego, a powódka zobowiązała się w tym terminie kupić Nieruchomość za ustaloną cenę. Uiszczyła jednocześnie zaliczkę w kwocie 460.000 zł.

Dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 22.06.2011 r. (k.14-15 i 262-262) wraz z aneksami (k.325-327 i 329-330), odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) (k.11-12 i 88-89), zeznania świadka W. H. (k.231-232)

Oświadczeniem sporządzonym w formie aktu notarialnego z dnia 24 czerwca 2011 r. R. J., działający w imieniu M. J. ustanowił na rzecz powódki hipotekę do kwoty 480.000 zł na (...), tytułem zabezpieczenia zwrotu wpłaconej przez powódkę na rzecz W. H. zaliczki w kwocie 460.000 zł w wykonaniu Umowy, oraz kosztów dochodzenia należności zabezpieczonej hipotecznie.

Bezsporne, dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia wypisu aktu notarialnego z dnia 24.06.2011 r. rep. A nr (...) (k.29-31), odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) (k.11-12 i 88-89), zeznania świadka M. J. (k. 264-267)

W dniu 9 grudnia 2011 r. powódka udzieliła pełnomocnictwa swemu stryjowi P. S. obejmującego m. in. uprawnienie do podejmowania w imieniu powódki wszelkich czynności przez sądami powszechnymi.

Dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia wypisu aktu notarialnego z dnia 09.12.2011 r. rep. A nr (...) (k.17-18)

W wyniku błędnego oznaczenia stron w Umowie poprzez wskazanie nazwy prowadzonej przez powódkę działalności gospodarczej zamiast pełnego imienia i nazwiska, a następnie powielaniu tego błędu w akcie ustanowienia hipoteki w księdze wieczystej ujawnione zostały tylko imiona powódki tj. E. M. wraz z numerem PESEL, z pominięciem nazwiska powódki.

Wpisem z dnia 27 stycznia 2015 r. dokonany na wniosek pełnomocnika powódki Sąd wieczystoksięgowy dokonał sprostowania w księdze wieczystej nr (...) poprzez ujawnienie pełnych i poprawnych danych personalnych powódki jako wierzyciela hipotecznego.

Dowód: wydruk z (...) (k.16 i 161), poświadczona za zgodność oryginałem kserokopia dowodu osobistego nr (...) (k.13), poświadczona za zgodność oryginałem kserokopia wniosku o wpis do księgi wieczystej z dnia 3.10.2014 r. (k.35-40), poświadczona za zgodność z oryginałem zawiadomienie Sądu Rejonowego we Wrześni (...)z dnia 28.01.2015 r. (k.41-42)

W stosunku do Nieruchomości z wniosku wierzyciela M. J., na podstawie aktu notarialnego z 2 października 2012 r., prowadzona jest przeciwko pozwanemu egzekucja przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Środzie Wielkopolskiej. Pozwany wniósł o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego, co jest przedmiotem rozpoznania w postępowaniu (...)toczącym się przed tutejszym Sądem.

Okoliczność bezsporna, dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) (k.11-12 i 88-89)

Umową sporządzoną w formie aktu notarialnego z dnia 2 października 2012 r. pozwany działający przez pełnomocnika J. R. nabył Nieruchomość od M. J..

W § 3 pkt III lit c tej umowy Kupujący zobowiązał się do zapłaty części umówionej ceny w wysokości 460.000 zł w terminie najpóźniej do dnia 31 stycznia 2013 r. i to w ten sposób, iż uiszczy notariuszowi sporządzającemu przedmiotowy akt notarialny (cyt. dalej jako Notariusz) kwotę 460.000 zł, która to kwota zostanie przelana na ustalone w akcie konto Kancelarii notarialnej, a Notariusz sporządzi akt notarialny obejmujący protokół z przyjęcia na przechowanie od strony kupującej wymienione w akcie kwoty, przy czym strona kupująca postanowi w ww. protokole, iż Notariusz przyjęte na przechowanie środki winien wypłacić w następujący sposób:

- stronie sprzedającej niezwłocznie po okazaniu przez nią Notariuszowi w terminie 14 dni, licząc od dnia wpływu ww. kwoty 460.000 zł na rachunek bankowy Notariusza, jednakże w terminie najpóźniej do dnia 14 lutego 2013 r. dokumentu, który stanowić będzie podstawę wykreślenia z wyżej opisanej księgi wieczystej (...) hipoteki w kwocie 480.000 zł, wpisanej na rzecz E. M., albo

-E. M., w przypadku, gdy strona sprzedająca nie okaże Notariuszowi dokumentu, o którym mowa powyżej w tamże zakreślonym terminie, przelewem bankowym na wskazany przez nią rachunek bankowy w terminie 21 dni, licząc od dnia wpływu ww. kwoty 460.000 zł na rachunek bankowy Notariusza, jednakże w terminie najpóźniej do dnia 21 lutego 2013 r., przy czym jednocześnie ze złożeniem przez notariusza polecenia przelewu, o którym mowa powyżej, E. M. winna złożyć, w formie notarialnie poświadczonego podpisu, oświadczenie, z którego wynikać będzie, iż przysługująca jej wierzytelność zabezpieczona wymienioną hipoteką została spłacona w całości oraz że wyraża zgodę na wykreślenie z wyżej opisanej księgi wieczystej hipoteki, o której mowa powyżej, który to dokument złoży na przechowanie Notariuszowi, a notariusz sporządzi akt notarialny obejmujący protokół z przyjęcia na przechowanie od E. M. wyżej wymienionego dokumentu, przy czym E. M. postanowi w wyżej wymienionym protokole, iż notariusz przyjęty na przechowanie dokument winien wydać stronie kupującej w dowolnym terminie,

- w przypadku, gdy w terminie najpóźniej do dnia 21 lutego 2013 r. nie zajdzie żadna z okoliczności, o których mowa powyżej, niezwłocznie stronie kupującej, przelewem bankowym na wskazany przez nią rachunek bankowy,

na co strona kupująca w przedmiotowym akcie zobowiązała się wyrazić zgodę, a za dni zapłaty strony uważać będą dni uznania wyżej wskazanych rachunków bankowych wymienionymi kwotami.

Dowód: kserokopia wypisu aktu notarialnego z dnia 02.10.2012 r. rep. A nr (...) (k.19-28 i 409-421) wraz z aneksem z dnia 12.11.2012 r. (k.133-134) i pełnomocnictwem z 8.08.2012 r. (k.131-132)

M. J. wszczęła egzekucję z majątku pozwanego w zakresie jego obowiązku zapłaty kwoty 460.000 zł określonego w ww. punkcie III lit c umowy sprzedaży z dnia 2 października 2012 r. Egzekucję tą prowadził Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Środzie Wielkopolskiej D. K. (1), pod sygnaturą akt (...), na podstawie postanowienia z dnia 16 lipca 2013 r. wydanego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku w sprawie (...) o nadaniu klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 2 października 2012 r. w omawianym zakresie.

Dowód: postanowienie z dnia 16.07.2013 r. o nadaniu klauzuli wykonalności (k.345), zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z dnia 09.09.2013 r. (k.344)

Wskutek wniesionego przez pozwanego zażalenia Sąd Okręgowy w Gdańsku (...) postanowieniem z dnia 11 lutego 2014 r. w sprawie (...) zmienił ww. postanowienie w ten sposób, że oddalił wniosek o nadanie tej klauzuli. W związku z tym, postanowieniem z dnia 15 października 2014 r. Komornik Sądowy umorzył postępowanie egzekucyjne.

Dowód: zażalenie pozwanego z dnia 9.10.2013 r. (k.371-374), postanowienie o umorzeniu egzekucji z dnia 15.10.2014 r. (k.346), postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 11.02.2014 r. (k.375)

W toku postępowania egzekucyjnego (...) Komornik Sądowy wyegzekwował i przekazał wierzycielowi egzekwującemu M. J. kwotę 67.803,19 zł.

Dowód: zaświadczenie Komornika Sądowego z dnia 23.09.2015 r. oraz z dnia 9.10.2015 r. (k. 347-348), pismo Komornika Sądowego z dnia 12.11.2015 r. (k.143)

M. J. nie przekazała powódce żadnej części tej kwoty /k.377- 378- pismo M. J. z dnia 16 listopada 2015 r./

Postanowieniem z dnia 3 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, (...) nadał klauzulę wykonalności ww. aktowi notarialnemu z dnia 2 października 2012 r. przeciwko pozwanemu co do obowiązku zapłaty na rzecz wierzyciela M. J. kwoty 300.000 zł. Na tej podstawie M. J. wszczęła egzekucję, ograniczając ją co do kwoty otrzymanej w poprzednich postępowaniach egzekucyjnych tj. łącznie kwotę 67.803,19 zł. M. J. zarachowała wyegzekwowaną od pozwanego kwotę 67.803,19 zł na poczet wierzytelności w kwocie 300.000 zł.

Dowód: postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ z dnia 3.11.2014 r. (k.376), pismo Komornika Sądowego z dnia 12.11.2015 r. (k.143), oświadczenie o zarachowaniu z dnia 16.11.2015 r. wraz z dowodami nadania (k. 377-382)

Pismem z dnia 21 lipca 2014 r. powódka, działając przez swojego pełnomocnika skierowała do pozwanego wezwanie do zapłaty kwoty 460.000 zł w związku z niewykonaniem przez pozwanego cyt. wyżej § 3 pkt III lit c) umowy z dnia 2 października 2012 r.

Okoliczność bezsporna. Dowód: poświadczona za zgodność oryginałem kserokopia pisma z dnia 21.07.2014 r. (k.32-33)

P. S., R. J. i W. H. są (...) sp. z o.o. z siedzibą we W.. Osoby te łączą także handlowe kontakty ze S. S.- ojcem powódki.

Dowód: wydruk KRS spółki (...) sp. z o.o. we W. (k.102-107), wydruk z witryny P.pl (k.108), zeznania świadka W. H. (k.231-232 e-protokół)

Pozwany prowadzi działalność gospodarczą polegającą na doradztwie w zakresie działalności gospodarczej i zarządzania, obrocie nieruchomościami, najmie nieruchomości.

Dowód: wydruk (...) (k.331), zeznania pozwanego (k.333-334 i 199-200)

Pismem z dnia 22 maja 2015 r. powódka, działając przez swojego pełnomocnika skierowała do pozwanego wezwania do zapłaty kwoty 124.565,48 zł w związku z treścią ww. umowy z dnia 2 października 2012 r. i uchybieniem zapłaty kwoty 480.000 zł począwszy od dnia 22 lutego 2013 r., w terminie 7 dni pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Dowód: wezwanie przedsądowe z dnia 22.05.2015 r. (k.15 akt połączonej sprawy (...))

Powyższe okoliczności były w części między stronami bezsporne, dodatkowo dowodzone były dokumentami co do prawdziwości których nie były składane żadne zastrzeżenia.

W ocenie Sądu, złożone przez strony – powołane wyżej – dokumenty tworzyły spójną i logiczną całość, wzajemnie się uzupełniając. Nie zawierały informacji sprzecznych bądź wzajemnie się wykluczających. W konsekwencji Sąd uznał je za wiarygodne.

Zeznania świadków W. H., M. J. i R. J. Sąd ocenił jako wiarygodne w takiej części w jakiej były zgodne z dokumentami przyjętymi za podstawę ustaleń.

Na wiarygodność zeznań świadków nie miała wpływu okoliczność nieznacznych różnic w złożonych przez nich zeznaniach gdyż zakres w jakim zeznania tych świadków różniły się nie był istotny dla rozstrzygnięcia sprawy. To, czy W. H. przekazał uiszczoną przez powódkę kwotę zaliczki jakiegokolwiek osobie trzeciej, nie wpływa bowiem na podstawy roszczeń powódki.

Za wiarygodne i przydatne Sąd uznał zeznania stron w zakresie w jakim były zgodne z materiałem dowodowym przyjętym za podstawę ustaleń.

Na rozprawie dnia 9 czerwca 2016 r. Sąd oddalił wnioski o przesłuchanie w charakterze świadków P. S., S. S., J. R., K. D. i I. R. uznając iż okoliczności na które owi świadkowie zostali powołani zostały już dostatecznie wyjaśnione zaś prowadzenie dalszego postępowania w tym zakresie zmierzać będzie wyłącznie do zbędnego przedłużenia postępowania.

Wniosek o uzupełniające przesłuchanie świadka R. J. sąd oddalił, bowiem świadek ten został już przesłuchany na istotne dla meritum sprawy okoliczności w obecności pełnomocników stron.

Dowód z opinii grafologa i Laboratorium Kryminalistycznego KW Policji w P. /k.429/ sąd również oddalił, bowiem pozwany sformułował te wnioski w końcowej fazie postępowania i we sytuacji, gdy zawierając umowę kupna sprzedaży nieruchomości przyjął do wiadomości i zaakceptował wpis hipoteki na rzecz powódki nie twierdząc, że był on fikcyjny, nieważny, wadliwy, lub prawnie bezskuteczny.

Po uzyskaniu i analizie zeznań P. S. złożonych w postępowaniu przygotowawczym prowadzonym przez KW Policji w P. pod sygnaturą (...) kserokopia protokołu/ sąd nie znalazł podstawy do zmiany postanowienia o dowód z zeznań tego świadka.

Świadek relacjonował kompleks interesów prowadzonych z małżeństwem J. i W. H., a informacja o wpisie hipoteki dotyczyła nieruchomości o powierzchni 15.000 m<sup>2</sup> co wzbudza istotną wątpliwość czy jest ona tożsama z nieruchomością niniejszą, a nie inną nieruchomością należącą w przeszłości do firmy (...) we W..

P. S. i członkowie jego rodziny uczestniczyli w przeszłości w obrocie nieruchomościami i co najmniej kilku transakcjach kapitałowych z w/w grupą osób.

Ani P. S., ani inna osoba z tej grupy nie uchyliła się od oświadczeń woli będącymi podstawą ustalania stanu faktycznego w niniejszej sprawie utrwalonych na piśmie w formie dokumentów prywatnych, lub w formie aktów notarialnych.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 790 ze zm.). Zgodnie z treścią tego przepisu, w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości.

Podstawowym uprawnieniem wierzyciela z tytułu ustanowienia hipoteki jest zatem prawo dochodzenia zaspokojenia z obciążonej nieruchomości, bez względu na to czyją stała się własnością i bez względu na to czy pomiędzy wierzycielem hipotecznym, a dłużnikiem rzeczowym (właścicielem obciążonej nieruchomości) istnieje stosunek obligacyjny.

Dłużnik rzeczowy może, ale nie musi być dłużnikiem osobistym z tytułu zabezpieczonej wierzytelności. Sens hipoteki wyraża się właśnie w tym, że jeżeli dłużnik osobisty nie spełnia należnego świadczenia pieniężnego wierzyciel może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu. Przedtem powinien jednak uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy (por. wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2004r., IV CK 606/03).

Hipoteka jest prawem akcesoryjnym, związanym z wierzytelnością, którą zabezpiecza. Oznacza to, że jej istnienie i treść zależą od tej wierzytelności. Hipotekę może ustanowić zarówno dłużnik osobisty, jak również osoba trzecia. Zasadą jest ustanowienie hipoteki – jak w niniejszej sprawie – na podstawie umowy. Do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się bowiem odpowiednie przepisy o przeniesieniu własności – art. 245 k.c. Natomiast art. 155 k.c. stanowi, że przeniesienie własności nieruchomości następuje w drodze umowy. W niniejszej sprawie hipoteka zabezpiecza oznaczoną wierzytelność pieniężną i została ona wyrażona w konkretnej kwocie pieniężnej.

Hipoteka jest też zgodnie z art. 244 § 1 k.c. ograniczonym prawem rzeczowym. U podstaw przypisania hipotece jako ograniczonemu prawu rzeczowemu przez ustawodawcę ww. funkcji spoczywa założenie, iż osoba nabywająca nieruchomość obciążoną hipoteką winna zdawać sobie sprawę z wynikających z tego rodzaju zabezpieczenia rzeczowego konsekwencji prawnych. W istocie instytucja hipoteki ma zapobiegać ucieczkom dłużników przed spłatą zaciągniętych zobowiązań. Gdyby miało być inaczej, instytucja ta byłaby jedynie iluzoryczna. Z jednej zatem strony, osoba nabywająca nieruchomość obciążoną hipoteką winna zdawać sobie sprawę z płynących z tego rodzaju obciążenia konsekwencjach prawnych. Z drugiej zaś – instytucja ta ma pełnić funkcję zabezpieczającą prawa dłużnika rzeczowego przez to, że wierzyciel nie może dochodzić należności z całego jej majątku. Stanowisko to zostało potwierdzone przez Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 28 maja 1993 r., III CZP 67/93 i wyroku SN z dnia 25 sierpnia 2004 r., IV CK 606/03.

Puntem wyjścia dla oceny powództwa była okoliczność, że pozwany D. O. pozostaje w relacji do powódki w charakterze dłużnika rzeczowego. Na gruncie niniejszej sprawy było to bezsporne. Ponadto fakt ten wynikał z przedłożonych przez powódkę dokumentów, które nie były kwestionowane. W księdze wieczystej o nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Wrześni (...) dla nieruchomości której właścicielem jest pozwany, w dziale IV figuruje hipoteka umowna w kwocie 480.000 zł wpisana na pierwszym miejscu. Wpis hipoteki jest prawomocny. Tym samym pozwany odpowiada za dług rzeczowo. Hipoteka jako prawo jawne z księgi wieczystej w rozumieniu art. 3 u.k.w.h. korzysta z domniemania, że została wpisana zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Dla realizacji odpowiedzialności dłużnika rzeczowego wystarczającą legitymacją wierzyciela jest zatem wpis hipoteki, bez potrzeby wykazania rzeczywistego istnienia zabezpieczonej wierzytelności (por. A. Szpunar "Akcesoryjność hipoteki", Państwo i Prawo 1993/8, poz. 16). Z tego względu słuszny jest pogląd, iż dochodząc należności zabezpieczonej hipoteką wierzyciel może przywołać wyłącznie wpis hipoteki, dokumentowany stosownym odpisem z księgi wieczystej. Rzeczą dłużnika jest natomiast przedstawienie dowodów pozwalających na obalenie ewentualnego domniemania.

Powyżej opisana odpowiedzialność pozwanego odnosi się do kwoty 480.000 zł zabezpieczonej hipotecznie i nie obejmuje roszczeń w wyższej kwocie, czy to akcesoryjnych, czy roszczeń z tytułu dochodzenia roszczenia przewyższających tę kwotę

Umowa z dnia 22 czerwca 2011 r. /k.14- 15/ jednoznacznie wskazuje, że hipoteka „zabezpiecza zwrot wpłaconej zaliczki w kwocie 460.000 zł , oraz ewentualne koszty dochodzenia należności” , a identyczny zakres roszczeń wskazuje wpis tej hipoteki /k.11v/.

Hipoteka nie obejmuje więc roszczenia akcesoryjnego o jakiegokolwiek odsetki.

Powódka wywodzi swoje roszczenie także z umowy sprzedaży z dnia 2 października 2012 r., zawartej pomiędzy pozwanym a ówczesnym (...), w formie aktu notarialnego rep. A (...), w której to umowie pozwany zobowiązał się zapłacić na rzecz powódki kwotę 460.000 zł (§ 3 pkt III lit. c tiret drugie aktu notarialnego). Powódka wywodzi swoje roszczenie w tym zakresie z tzw. pactum in favorem tertii.

Zgodnie z art. 393 § 1 k.c., jeżeli w umowie zastrzeżono, że dłużnik spełni świadczenie na rzecz osoby trzeciej, osoba ta może żądać bezpośrednio od dłużnika spełnienia zastrzeżonego świadczenia. Oznacza to, że w umowie na rzecz osoby trzeciej jej strony (wierzyciel i dłużnik) postanawiają, że jedna z nich (dłużnik) spełni świadczenie na rzecz osoby trzeciej, niebiorącej udziału w zawieraniu kontraktu. W wyniku takiego zastrzeżenia umownego osoba trzecia nabywa uprawnienie do żądania bezpośrednio od dłużnika spełnienia świadczenia na jej rzecz. Takie zaś zastrzeżenie zostało zawarte pomiędzy stronami umowy sprzedaży z dnia 2 października 2012 r. Zgodnie z tą umową kwota 460.000 zł miała zostać uiszczona przez pozwanego (dłużnika), po spełnieniu określonych warunków, na rzecz powódki (osoby trzeciej).

Zgodnie z § 3 pkt III lit. c umowy z dnia 2 października 2012 r. kwota 460.000 zł miała być płatna do depozytu notarialnego, a notariusz miał wypłacić te środki:

1. Tiret pierwsze – Sprzedającej M. J. – pod warunkiem okazania notariuszowi dokumentu stanowiącego podstawę do wykreślenia hipoteki z (...) w wysokości 480.000 zł, wpisanej na rzecz E. M., w terminie 14 dni od dnia wpływu kwoty 460.000 zł na rachunek bankowy notariusza, jednakże w terminie najpóźniej do dnia 14 lutego 2013 r.;
2. Tiret drugie – powódce – jeśli ww. dokument nie zostałby przedstawiony, płatne w terminie 21 dni od dnia wpływu kwoty 460.000 zł na rachunek bankowy notariusza, jednakże w terminie najpóźniej do dnia 21 lutego 2013 r., przy czym jednocześnie ze złożeniem przez notariusza polecenia przelewu powódka winna złożyć oświadczenie, że jej wierzytelność zabezpieczona hipoteką została spłacona w całości oraz, że wyraża zgodę na jej wykreślenie;
3. Tiret trzecie – z powrotem Kupującemu, w przypadku, gdy w terminie najpóźniej do dnia 21 lutego 2013 r. nie zajdzie żadna z ww. okoliczności.

Powódka wzywając pozwanego do zapłaty kwoty 480.000 zł wraz z odsetkami od tej kwoty wyraziła wolę skorzystania z tego zastrzeżenia, jest więc legitymowana czynnie do wystąpienia bezpośrednio przeciwko pozwanemu z żądaniem zapłaty na tej podstawie.

Bezskuteczne okazały się zarzuty pozwanego mające na celu podważenie istnienia oraz wysokości roszczenia powódki.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu skierowanego przeciwko roszczeniu powódki wywodzonemu z ustanowionej hipoteki i jako najdalej idącego, zarzutu braku legitymacji czynnej po stronie powódki mającej być spowodowaną tym, że faktycznie kto inny zamiast niej był wymieniony jako strona Umowy i niektórych innych dokumentów tj. z pominięciem jej nazwiska ( (...) zamiast (...)), wskazać należy, że w ocenie Sądu brak wymienienia nazwiska powódki na wskazanych dokumentach w istocie mógł mieć charakter omyłkowy i nie przesądza automatycznie o tym, że to nie powódka była stroną/uczestnikiem stwierdzonych w tych dokumentach czynności. Przesądza o tym fakt, że pomimo wskazanego braku powódka została określona za pomocą innych wystarczająco precyzyjnych danych takich jak np. numer PESEL, co do którego oczywistym jest przecież, że może należeć wyłącznie do jednej osoby. Co więcej, odnośnie samej Umowy, to powódka pomimo, że nie została wymieniona wprost w jej komparycji, stwierdziła swoją tożsamość podpisem składającym się ze swojego imienia i nazwiska.

Sąd nie podzielił zarzutów pozwanego co do nieistnienia hipoteki z uwagi na zarzucaną przez pozwanego nieważność Umowy – jako charakteryzującej się wadą w postaci pozorności złożonych w ramach jej zawarcia oświadczeń woli. Umowa z dnia 22 czerwca 2011 r. zawarta pomiędzy powódką a W. H. jest umową ważną. Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie dostarczyło wystarczających dowodów na to, aby uznać, że została ona zawarta dla pozorów lub jest obciążona inną wadą oświadczenia woli, skutkującą jej nieważnością. Należy zgodzić się ze stroną powodową, że pozwany nie przedstawił na poparcie swojej tezy żadnych przekonujących argumentów ani dowodów, ograniczając się wyłącznie do poszlak, wnioskowań i domysłów. Przytoczone przez pozwanego okoliczności, w tym w szczególności współdziałanie W. H., P. S. i R. J. w ramach spółki handlowej w żaden sposób o tym nie przesądzają i stanowią wyłącznie wyraz przyjętej przez pozwanego linii obrony.

Odnosząc się natomiast do zarzutu nieważności aktu ustanowienia hipoteki, wywodzonego z braku umocowania R. J. do jej ustanowienia, twierdzenie to nie polega na prawdzie ponieważ jak zostało dostatecznie wykazane zeznaniami zawnioskowanych świadków – w szczególności zeznaniami świadka M. J., która jako mocodawca miała bezpośrednie i pierwszorzędne informacje w tej kwestii, a którym to zeznaniom Sąd dał wiarę, R. J. legitymował się udzielonym przez M. J. pełnomocnictwem notarialnym z dnia 22 czerwca 2011 r. Co więcej, podnieść należy, że w istocie jak trafnie podnosi powódka, pozwany nie wykazał aby kiedykolwiek wystąpił z powództwem o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym celem wsparcia podnoszonej przez siebie argumentacji w tym przedmiocie. Zawierając umowę kupna sprzedaży z M. J. pozwany wiedział o wpisie hipoteki w kwocie 480.000 zł na rzecz powódki.

Nie zasługuje także na uwzględnienie zarzut nieważności Umowy mający być konsekwencją nieważności poprzedzającej ją umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 22 czerwca 2011 r. zawartej pomiędzy W. H. a M. J. mającej być z kolei konsekwencją zastrzeżenia w tej umowie warunku niemożliwego. Pozwany ograniczył się wyłącznie do postawienia pytań co do okoliczności mających powodować ową niemożliwość warunku, a dotyczących możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy w terminie określonym w umowie, faktu toczenia się lub nie postępowania administracyjnego czy też daty zawarcia ww. umów, jednocześnie nie zmiierzając do wyjaśnienia podniesionych przez siebie wątpliwości. Wskazać należy iż to na pozwanym jako na osobie która z tego faktu wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.) spoczął ciężar wyjaśnienia tychże okoliczności. Pozwany powinien zatem w drodze przysługujących mu środków prawnych je wykazać (art. 232 k.p.c.). Twierdzenia pozwanego w tym zakresie mają zatem charakter wyłącznie hipotetyczny i nie zostały poparte jakimikolwiek dowodami i z tego powodu nie zasługiwały na aprobatę.

Odnosząc się natomiast do roszczenia powódki wywodzonego z § 3 pkt III lit. c umowy z dnia 2 października 2012 r. wskazać należy, że pozwany nie zdołał wykazać aby kwota 460.000 zł w ogóle została uiszczona przez niego na konto depozytu notarialnego do dnia 21 lutego 2013 r. Notariusz nie mógł zatem złożyć polecenia przelewu na rzecz powódki środków, których nie otrzymał od pozwanego. Pozwany pozostawał więc w opóźnieniu w należnej zapłacie powódce tej kwoty od dnia 22 lutego 2013 r.

Co się tyczy zarzutu pozwanego zawarcia umowy sprzedaży z dnia 2 października 2012 r. pod wpływem błędu co do osoby pełnomocnika wywołanego podstępem, to okazał się on bezzasadny. Jak trafnie wskazała strona powodowa, nie jest przekonujące bowiem twierdzenie, że pozwany, który jest profesjonalistą – prowadzący szeroko zakrojoną działalność gospodarczą pod firmą (...), świadcząc usługi doradztwa biznesowego, w tym restrukturyzacji, fuzji, przejęć czy pozyskiwania klientów, będąc także współzałożycielem i inwestorem fundacji (O. F.), działając również w strukturach innych profesjonalnie działających jednostek (będąc członkiem rady nadzorczej Stoczni (...), (...) S.A., Biura (...)) jak również będąc członkiem zarządu (...) Spółki (...) – nie dochowałby staranności wymaganej w działalności tego rodzaju w celu należytej weryfikacji kompetencji swojego pełnomocnika, któremu powierzył sprawy dotyczące praw o znacznej wartości, których ewentualne niewłaściwe załatwienie mogłoby narazić pozwanego na znaczną szkodę. Ponadto, nie chodzi tu wyłącznie o brak kompetencji prawniczych tego pełnomocnika, ale przede wszystkim o zaufanie wobec tej osoby w działaniu w zgodzie z najlepszym interesem mocodawcy.

Co więcej, jak zostało wykazane w toku postępowania, w toku postępowania egzekucyjnego (...) prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Środzie Wielkopolskiej D. K. (2), pozwany działając w imieniu własnym osobiście podpisał i wniósł zażalenie na postanowienie w przedmiocie nadania klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu na podstawie którego prowadzona była egzekucja. Jak wynika zaś z zażalenia, pozwany doskonale znał treść łączącej go a zawartej przez swego pełnomocnika z M. J. umowy sprzedaży z dnia 2 października 2012 r. oraz rozumiał istotę jej zapisów. Jak wynika z treści zażalenia, pozwany także doskonale zdawał sobie sprawę, kto był jego pełnomocnikiem oraz jaki był zakres jego umocowania – pozwany wskazał wprost, że upełnomocnił spółkę w której działał ten pełnomocnik do zakupu określonej nieruchomości za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika. Wynika stąd wniosek iż pozwany działał w pełnym zaufaniu do pełnomocnika zatem zupełnie niezrozumiała jest obecnie próba wykazania przez pozwanego, że działał w błędzie co do jego osoby i to w dodatku wywołanego podstępem.



Wobec tego nie można przyjąć iż pozwany udzielając pełnomocnictwa J. R. działał pod wpływem jakiegokolwiek wady oświadczenia woli, zaś umowę sprzedaży z dnia 2 października 2012 r. wraz z klauzulą pactum in favorem tertii na rzecz powódki należy uznać za w pełni ważnie i skutecznie zawartą przez pozwanego, któremu nie przysługuje możliwość powołania się na konstrukcję przewidzianą w art. 103 k.c.

Odnosząc się z kolei do zgłoszonego w piśmie z dnia 16 listopada 2015 r. (k.141-142) zarzutu spełnienia świadczenia co do kwoty 67.803,19 zł wskazać należy, że jest on niezasadny, bowiem z istoty umowy o świadczenie na rzecz osoby trzeciej wynika, że osoba trzeba uzyskuje samodzielne, własne uprawnienie do żądania do dłużnika, aby spełnił na jej rzecz przyrzeczone świadczenie. Samodzielność jej uprawnienia weryfikuje fakt, że w razie spełnienia przez dłużnika świadczenia do rąk wierzyciela – nie ulega umorzeniu jego zobowiązanie do świadczenia na rzecz osoby trzeciej (wyrok SN z dnia 5 lipca 2000 r., I CKN 711/00). Stąd też nawet ewentualne wyegzekwowanie zgodnie z prawem przez M. J. w ramach posiadanego przez nią tytułu wykonawczego (umowy z dnia 2 października 2012 r. zaopatrzonej w klauzulę wykonalności) części kwoty równowartej wierzytelności hipotecznej powódki nie ma wpływu na zasadność żądania powódki, która z tego tytułu nie otrzymała zapłaty. Kwestia rozliczeń wyegzekwowanej kwoty pozostaje kwestią rozliczeń jedynie pomiędzy wierzycielem M. J., a pozwanym irrelevantną dla roszczenia powódki.

Niezależnie od powyższego natomiast, zaznaczyć należy, że jak wynika z treści art. 451 § 1 k.c. dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne. Jak wynika z przedłożonego przez pozwanego oświadczenia Komornika Sądowego D. K. (2) z dnia 12 listopada 2015 r., w trzech prowadzonych przez M. J. przeciwko pozwanemu egzekucjach przekazano jej łącznie kwotę 300.221,31 zł z czego część stanowi kwota 67.803,19 zł i zgodnie z oświadczeniem M. J. z dnia 16 listopada 2015 r. kwota ta została zarachowana na poczet innej należności z tej samej umowy tj. w wysokości 300.000 zł. Nawet zatem przy próbie utożsamiania długu pozwanego względem wierzycielki M. J., na jakiegokolwiek podstawie, powyższe rozliczenia nie wpływają w żaden sposób na obowiązek zapłaty przez pozwanego kwoty 460.000 zł wraz z odsetkami powódce, gdyż wierzyciel zdecydował o zarachowaniu wpłat na poczet innej, odrębnej wierzytelności.

Biorąc pod uwagę całokształt obrony pozwanego w niniejszej sprawie, także w ocenie Sądu uzasadnionym wydaje się wrażenie, że pozwany przedstawia taką, a nie inną interpretację stanu faktycznego wyłącznie w ramach przyjętej przez siebie taktyki procesowej która ma mu pomóc uniknąć odpowiedzialności majątkowej i doszukuje się poszlak mających tę taktykę potwierdzać. Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie potwierdziło wersji pozwanego.

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku na podstawie art. 68 ust. 2 i art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece /tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz.790/ zasądzając na rzecz powódki kwotę 480.000 zł stanowiącą sumę kwoty 460.000 zł i kwoty 20.000 zł stanowiącej część kosztów dochodzenia roszczenia w niniejszym postępowaniu, a w pozostałej części powództwo oddalił.

Ponieważ cofnięcie pozwu było prawnie nieskuteczne ze względu na brak zgody pozwanego sąd orzekł merytorycznie co do całości żądań powódki zasądzając kwotę 460.000 zł z kosztami dochodzenia roszczeń w niniejszej sprawie do kwoty 20.000 zł, czyli łącznie 480.000 zł, a w pozostałej części powództwo oddalił.

Wartość przedmiotu postępowania to kwota 604.000 zł obejmująca skapitalizowane odsetki w kwocie 124.000 zł i kwotę hipoteki w wysokości 480.000 zł

Koszty sądowe obejmują opłatę od żądań z obu pozwów wynoszącą łącznie 30.229 zł, którą powódka w całości uiściła / k.49 akt głównych i k.10 akt trwale dołączonych/.

20.000 zł z tej kwoty wliczone zostało w poczet zasądzonej równowartości hipoteki.

Pozostałymi kosztami sądowymi i kosztami zastępstw procesowych w wysokości po 7217 zł sąd obciążył strony w takim zakresie w jakim je poniosły na podstawie art. 100 k.p.c.

/-/ E. Hoffa