

Sygnatura akt I C 299/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 22-01-2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: **SSO Monika Kuźniar**

Protokolant: Agata Sadowska-Sagne

po rozpoznaniu w dniu 15-01-2013 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa W. K.

przeciwko A. G.

o ustalenie

I. powództwo oddać;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód W. K. w pozwie skierowanym przeciwko A. G. wniósł o **stwierdzenie nieważności** zawartej w formie aktu notarialnego umowy przedwstępnej warunkowej sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) (Rep. A. nr (...)), sporządzonego przed notariuszem I. K., prowadzącą kancelarię Notarialną we W. przy ul. (...).

Uzasadniając swoje żądanie powód wskazywał, że na mocy ww. umowy zobowiązał się sprzedać pozwanej A. G. prawo własności samodzielnego lokalu mieszkalnego przy ul. (...) wraz z przynależnymi do niego prawami. Powód podnosił, że zawierając umowę działał pod wpływem błędu w rozumieniu art. 84 k.c. Pełnomocnik pozwanej, który w jej imieniu stawał do aktu notarialnego – G. K. (pełnomocnictwo udzielone dnia 13.08.2010 r., Rep. A. nr (...)), w ocenie powoda działał bezprawnie, bowiem wobec jego osoby został orzeczony przez Sąd zakaz prowadzenia działalności gospodarczej na okres lat pięciu, co stanowi przeszkodę do występowania jako pełnomocnik. Powód wskazywał ponadto, że postanowienia §6 ust. 5 i 6 umowy przedwstępnej kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Na mocy powyższej umowy powód nie uzyskałby należnej kwoty ustalonej za sprzedaż lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W., ale jeszcze musiałby ponieść dodatkowe koszty, aby móc skutecznie przeprowadzić transakcję sprzedaży. Powód podkreślał, że oświadczenie woli złożył nie tylko pod wpływem błędu, ale także pod wpływem podstępstwa. Druga strona bowiem, wiedząc o wadliwości zobowiązania, nie tylko nie poinformowała go o tym, ale celowo przyczyniła się do wykształcenia błędnego przekonania w osobie powoda.

W odpowiedzi na pozew pozwana A. G. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Na wstępie pozwana wskazywała, że powód, powołując się na wadliwość stosunku zobowiązaniowego, w tym na wywołany podstępnie błąd oraz sprzeczność umowy z dobrymi obyczajami, jako środek dowodowy przedstawia jedynie sam akt notarialny przedwstępnej umowy sprzedaży. W ocenie pozwanej, tak sformułowane powództwo, przy zaferowanych przez powoda dowodach, winno ulec oddaleniu.

Pozwana zwracała uwagę na to, że art. 84 k.c., na który powołuje się powód, stanowi o błędzie co do czynności prawnej, jako podstawie uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli. Tymczasem, jak wynika z twierdzeń

pozwu, powodowi nie chodzi o taki właśnie błąd, lecz jedynie o fakt, że umowa została podpisana przez osobę do tego nieuprawnioną, co powód upatruje w sądowym zakazie prowadzenia działalności gospodarczej przez pełnomocnika G. K.. W ocenie pozwanej, okoliczność ta jest bez znaczenia w kontekście podstawy prawnej powołanej przez powoda. Nawet gdyby przyjąć, że pozwaną przy podpisywaniu spornej umowy reprezentował falsus procurator, to zgodnie z art. 103 k.c. powód powinien pozwanej wyznaczyć termin do potwierdzenia ważności zawartej umowy, pod rygorem jej bezskuteczności.

W dalszej kolejności pozwana podnosiła, że orzeczenie zakazu prowadzenia działalności gospodarczej nie powoduje w żadnym razie, że osoba posiadająca taki zakaz nie może być pełnomocnikiem w zakresie innym, niż prowadzenie działalności gospodarczej przez inny podmiot. W konsekwencji, zakaz taki, w tym konkretnym przypadku nie stanowił jakiegokolwiek przeszkody dla G. K. do reprezentowania pozwanej jako pełnomocnik przy podpisywaniu przedmiotowej umowy z powodem.

Z ostrożności procesowej pozwana zarzucała, iż powód w żaden sposób nie wskazał kiedy dowiedział się o podnoszonych przez siebie faktach, a zatem nie wykazał by dochował rocznego terminu do uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli. Pozwana podnosiła też, że powód do tej pory w ogóle nie złożył takiego oświadczenia, a tym samym upłynął już termin określony w art. 88 § 2 k.c.

W ocenie pozwanej, całkowicie niezrozumiałe są twierdzenia powoda odnośnie sprzeczności postanowień §6 ust. 5 i 6 umowy z dobrymi obyczajami. Pozwana podnosiła, że strony ustaliły cenę sprzedaży nieruchomości na konkretną kwotę, której, jak wynika z treści pozwu, powód nie kwestionuje. Powód zdaje się natomiast kwestionować sposób zapłaty, ustalony w §6 ust. 5 umowy, jak również obowiązek zwrotu pobranych od pozwanej kwot, ustalony w § 6 ust. 6 umowy, co w ocenie pozwanej jest niezrozumiałe, albowiem w ten sposób powód próbuje doprowadzić do unieważnienia umowy bez zwracania pozwanej świadczenia pieniężnego, które ta, w ramach wykonywania obowiązków umownych już poczyniła. W ocenie pozwanej powód nie wyjaśnił, dlaczego kwestionowane zapisy umowy są sprzeczne z dobrymi obyczajami, nie wskazał też żadnych okoliczności, które tłumaczyłyby jego zarzut dotyczący podstępnego sprawdzenia go w błąd przy zawarciu umowy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód W. K. jest najemcą lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku przy ul. (...) we W., o powierzchni 116,49 m², którego właścicielem jest Gmina W..

Jako najemcy lokalu, powodowi przysługuje prawo jego wykupu od Gminy W. wraz z odpowiednim udziałem we współwłasności części wspólnych budynku oraz gruntu. Zajmowany przez powoda lokal wymaga przeprowadzenia kapitalnego remontu.

W celu zlikwidowania zadłużenia ciążącego na lokalu wynajmowanym przez powoda, W. K. zdecydował się na zawarcie z powódką przedwstępnej umowy sprzedaży tego lokalu, po jego uprzednim wykupieniu od Gminy W.. Wykup lokalu oraz spłata ciążącego na nim zadłużenia miały być sfinansowane przez pozwaną A. G. i zaliczone na poczet uzgodnionej przez strony ceny sprzedaży.

dowód: zeznania świadka G. K. e-protokół rozprawy z dnia 15.01.2013 r. od 00:30:41 do 00:46:35, przesłuchanie powoda W. K. e-protokół rozprawy z dnia 15.01.2013 r. od 00:03:20 do 00:26:29.

W dniu 05 lipca 2010 roku, pełnomocnik pozwanej G. K., dokonał w imieniu powoda wpłaty na konto Urzędu Miasta W. kwoty 33.406,87 zł, tytułem spłaty zaległości czynszowych związanych z lokalem przy ul. (...) we W..

dowód: zaświadczenie k. 51, kserokopia potwierdzenia wpłaty kwoty 33.406,87 zł k. 52.

W dniu 18 sierpnia 2008 roku powód zawarł z pozwaną A. G., reprezentowaną przez pełnomocnika G. K., przedwstępną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego – Rep. A nr (...). Na mocy

też umowy W. K. zobowiązał się sprzedać pozwanej prawo własności samodzielnego lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) we W.. Zgodnie z treścią §5 umowy, umowa sprzedaży lokalu miała zostać zawarta m in. po warunkiem uprzedniego nabycia przez W. K. od Gminy W. prawa własności przedmiotowego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz założenia księgi wieczystej dla tego lokalu z wpisem w dziale II. powoda jako właściciela. Oprócz tego, strony ustaliły, że umowa sprzedaży dojdzie do skutku pod warunkiem, iż na dzień jej zawarcia lokal pozbawiony będzie jakiegokolwiek obciążenia prawami osób trzecich, nie będzie przedmiotem roszczeń osób trzecich, a także nie będzie w stosunku do niego prowadzona egzekucja sądowa oraz administracyjna.

W §6 umowy strony ustaliły, że cena sprzedaży przedmiotowego lokalu będzie wynosiła kwotę 113.000 zł. Strony oświadczyły jednocześnie, że tytułem zadatku została powodowi zapłacona kwota 33.000 zł.

Wedle brzmienia §6 ust. 3 umowy, część ceny sprzedaży mogła zostać zapłacona przez przyszłego kupującego poprzez spłacenie całkowitego zadłużenia powoda wobec Gminy W. (bezpośrednio na właściwe rachunki Gminy W.), związanego z przedmiotowym lokalem, z tytułu eksploatacji oraz najmu tego lokalu.

W ramach zapłaty części ceny sprzedaży, pozwana miała ponieść wszelkie koszty przypadające na W. K., związane z wykupem od Gminy W. przedmiotowego lokalu, w szczególności cenę wykupu, opłaty sądowe, taksę notarialną, w terminie jednego miesiąca od doręczenia stronie sprzedającej dokumentu wskazującego wysokość ceny nabycia lokalu od Gminy W. oraz ww. opłat, nie później jednak niż do dnia zawarcia przez W. K. umowy kupna – sprzedaży z Gminą W..

W § 6 ust. 5 strony postanowiły, że pozostała część ceny sprzedaży, stanowiąca różnicę między kwotą 113.000 zł, a kwotami zapłaconymi zgodnie z ust. 2, 3 i 4 tego paragrafu, zostanie zapłacona stronie sprzedającej gotówką, najpóźniej w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zgodnie z zapisami §6 ust. 6 umowy, powód W. K. zobowiązał się do zwrotu kwot opisanych w ust. 2, 3 i 4 §6 umowy, w przypadku niewykonania przez niego umowy i co do tego obowiązku poddał się egzekucji do kwoty 100 000 zł, na zasadzie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. Wierzyciel mógł prowadzić egzekucję w przypadku nieuregulowania płatności przez W. K. w terminie 7 dni liczonych od pisemnego wezwania go do zapłaty. Wierzyciel mógł nadto wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi do dnia 31.12.20120 r.

W § 7 strony ustaliły, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi najpóźniej w terminie 2 lat od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, tj. do dnia 18 sierpnia 2012 roku.

dowód: akt notarialny z dnia 18.08.2010 r., Rep. A nr (...) k. 4-6.

Po zawarciu umowy przedwstępnej powód dowiedział się, że wpłata dokonana przez pełnomocnika pozwanej G. K. w kwocie 33.406,87 zł nie została zaksięgowana na rachunku Gminy W.. W związku z powyższym, pełnomocnik powoda kilkakrotnie zwracał się do G. K. o przedłożenie oryginału potwierdzenia wpłaty ww. kwoty na rachunek wynajmującego. Powód podjął nadto działania w kierunku wystąpienia do Sądu przeciwko Gminie W. o zwrot bezpodstawnie pobranego czynszu, jednakże ostatecznie nie doszło do wniesienia pozwu w tym zakresie.

dowód: pismo pełnomocnika powoda z dnia 12.08.2011 r. k. 47, pismo pełnomocnika powoda z dnia 12.08.2011 r., k.48, pismo pełnomocnika powoda z dnia 13.07.2011 r. k. 49, pismo pełnomocnika powoda z dnia 06.08.2011 r. k. 50, przesłuchanie powoda W. K. e-protokół rozprawy z dnia 15.01.2013 r. od 00:03:20 do 00:26:29.

W piśmie z dnia 14 października 2011 roku pozwana wezwała powoda do podjęcia działań umożliwiających zrealizowanie przedwstępnej umowy sprzedaży, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 20 października 2011 roku. Pozwana zarzuciła powodowi, że w nieuzasadniony sposób doprowadza do przewlekania procedury wykupu od Gminy W. lokalu przy ul. (...) we W., poprzez nieuregulowanie kwoty 31.560,42 zł tytułem odsetek od zaległości za media i czynsz oraz odmowę zawarcia z pozwaną aneksu do umowy przedwstępnej, zwiększającego ustaloną cenę sprzedaży o kwotę pozostałych do uregulowania zaległości czynszowych, które miały być pokryte przez pozwaną. We wskazanym

piśmie pozwana zarzuciła również powodowi, że odmawia wydania jej kluczy do mieszkania celem prowadzenia w nim prac remontowych, a także nieustannie przesuwła termin podjęcia niezbędnych czynności związanych z wykupem lokalu.

dowód: pismo pozwanej z dnia 14.10.2011 r. k.59-60.

Z uwagi na wzajemne nieporozumienia, do jakich doszło pomiędzy powodem a pozwaną, W. K. podjął decyzję o odstąpieniu od przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży lokalu przy ul. (...) zawartej w dniu 18.08.2010 roku. Na życzenie powoda, notariusz sporządził stosowny projekt aktu notarialnego, zawierający oświadczenie o odstąpieniu od umowy, z którego wynikało, iż powód zawierając umowę przedwstępną działał pod wpływem błędu polegającego na tym, iż nie wiedział on, że wobec występującego w imieniu pozwanej G. K. orzeczony został przez Sąd zakaz prowadzenia działalności gospodarczej na okres lat pięciu, co oznacza, iż nie mógł on występować jako pełnomocnik żadnej ze stron. Ponadto, w treści projektu odstąpienia od umowy zaznaczono, że nie doszło do ziszczenia się najważniejszego z warunków zawarcia umowy przyrzecznej, tj. do wykupu spornego lokalu i nie nastąpi to do dnia 18.08.2012 r.

Ostatecznie, zarówno powód, jak i pozwana nie złożyli oświadczenia o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 18 sierpnia 2010 r. (Rep. A nr (...)).

dowód: projekt aktu notarialnego z dnia 29.12.2011 r. k. 58, przesłuchanie powoda W. K. e-protokół rozprawy z dnia 15.01.2013 r. od 00:03:20 do 00:26:29.

W związku z faktem, iż powód nie wykupił od Gminy W. lokalu przy ul. (...), a zatem nie ziszczył się warunek niezbędny do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży mieszkania, pozwana A. G., na podstawie § 6 pkt 6 aktu notarialnego z dnia 18.08.2010 r. (Rep. A nr (...)), zaopatrzonego przez Sąd w klauzulę wykonalności, wszczęła przeciwko powodowi postępowanie egzekucyjne, celem wyegzekwowania kwot uiszczonych przez nią powodowi na poczet realizacji umowy przedwstępnej. Egzekucja ta okazała się jednak bezskuteczna, wobec braku jakiegokolwiek majątku dłużnika.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów przedłożonych przez powoda, w tym przede wszystkim przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, zawartej między powodem a pozwaną w formie aktu notarialnego z dnia 18.08.2010 r., Rep. A nr (...), kserokopii dowodu wpłaty z dnia 05.07.2010 r. kwoty 33.406,87 zł na rachunek Gminy W., wezwań kierowanych przez pełnomocnika powoda do pozwanej, a także projektu aktu notarialnego, zawierającego oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy przedwstępnej.

Ponadto Sąd oparł się na dowodzie z zeznań świadka G. K. oraz przesłuchaniu powoda W. K..

Na rozprawie w dniu 15 stycznia 2013 r. Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanej A. G., albowiem pozwana, pomimo prawidłowego wezwania jej na rozprawę, nie stawiła się na wyznaczony termin.

W niniejszej sprawie powód domagał się stwierdzenia nieważności przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej z pozwaną w dniu 18 sierpnia 2010 roku w formie aktu notarialnego rep. A nr (...). Uzasadniając swoje żądanie powód w pierwszej kolejności powoływał się na błąd w rozumieniu art. 84 k.c., polegający na tym, iż zawierając sporną umowę nie wiedział, że reprezentujący pozwaną pełnomocnik G. K. jest osobą w stosunku do której Sąd orzekł zakaz prowadzenia działalności gospodarczej na okres pięciu lat. W dalszej kolejności powód zarzucał, że zapisy § 6 ust. 5 i 6 umowy przedwstępnej są niezgodne z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszają jego interesy.

W toku procesu pozwana wносиła o oddalenie powództwa zarzucając powodowi, iż nie wykazał żadnymi środkami dowodowymi okoliczności faktycznych, na których opierał swoje żądanie. Z ostrożności procesowej, pozwana

podnosiła zarzut wygaśnięcia uprawnienia powoda do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, z uwagi na upływ rocznego terminu, o którym mowa w art. 88 § 2 k.c.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego bezspornie wynikało, że strony zawarły w dniu 18 sierpnia 2010 roku, w formie aktu notarialnego – Rep. A nr (...), przedwstępną warunkową umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...). Nieruchomość ta aktualnie stanowi własność Gminy W., jednakże powodowi, jako najemcy lokalu przysługuje prawo jego wykupu. Strony umówiły się, że pozwana sfinansuje koszty wykupu mieszkania oraz pokryje ciężące na powodzie zadłużenie z tytułu opłat za czynsz i media związane z przedmiotowym lokalem, pozostała część ceny sprzedaży miała być natomiast przelana bezpośrednio na rachunek powoda.

Zgodnie z treścią art. 84 §1 k.c., na który to przepis powoływał się powód, 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; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej.

Z treści przytoczonej regulacji wynika, że błąd stanowi wadę oświadczenia woli, polegającą na tym, że składający je działa pod wpływem niezgodnego z prawdą wyobrażenia o rzeczywistości lub jej elemencie albo pod wpływem braku takiego wyobrażenia.

Możliwość uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu uzależniona jest od spełnienia kilku przesłanek. Po pierwsze, musi wystąpić błąd co do treści czynności prawnej, po drugie, musi to być błąd istotny. Definicję błędu istotnego formułuje art. 84 § 2 k.c., powołując dla obiektywizacji oceny istotności błędu miernik rozsądnego działania. Przepis ten wskazuje, że błąd jest istotny, jeżeli zachodzi taka sytuacja, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści.

W orzecznictwie podkreśla się, że warunkiem prawnej doniosłości błędu w świetle art. 84 k.c. jest przede wszystkim to, aby błąd składającego oświadczenie woli dotyczył treści czynności prawnej. Przepis ten zakłada więc istnienie po stronie składającego oświadczenie woli mylnego wyobrażenia o treści tego oświadczenia (pomyłka) lub o takich okolicznościach, jak np. fakty, do których odnosi się to oświadczenie, normy prawne, mające zastosowanie do dokonywanej czynności prawnej, albo skutki prawne dokonywanej czynności prawnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29.10.2010 r., I CSK 595/09, LEX nr 688663).

Zaznaczyć należy, że samo niespełnienie oczekiwań strony umowy odnośnie do sposobu jej wykonania przez drugą stronę i związane z tym twierdzenie, że nie doszło do właściwego wykonania umowy, w żadnym razie nie stanowi podstawy do przyjęcia, że umowa została zawarta w warunkach błędu co do treści czynności prawnej. Błąd oznacza bowiem mylne wyobrażenie o istniejącym stanie rzeczy lub mylne wyobrażenie o treści złożonego oświadczenia woli, nie odnosi się on do sfery motywacyjnej; nadto błąd dotyczyć musi stanu istniejącego w momencie zawierania umowy, nie zaś okoliczności, które nastąpiły w toku wykonywania umowy, doprowadzając stronę do przekonania, że decyzja o jej zawarciu była błędna (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06.05.1997 r., I CKN 91/97, LEX nr 79941).

Przepis art. 88 § 1 k.c. stanowi, że uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Nie ulega wątpliwości, że uchylenie się od skutków prawnych błędu może nastąpić również w pozwie skierowanym do Sądu przeciwko takiej osobie. Może nastąpić także w oświadczeniu złożonym do protokołu w posiedzeniu sądowym, w którym taka osoba bierze udział. Każdorazowo jednak uprawnienie to wygasa upływem roku od wykrycia błędu (art. 88 § 2 k.c.).

Mając na względzie całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie powód w żaden sposób nie wykazał, by zaktualizowały się przesłanki do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu.

Podnieść w tym miejscu należy, że stosownie do art. 6 k.c., to na powódzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów, z których wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. O treści tego przepisu powód został pouczony zgodnie z art. 5 k.p.c. w toku posiedzenia sądowego w dniu 21.09.2012 r. k. 42.

Na gruncie przedmiotowej sprawy powód winien był zatem udowodnić wszystkie okoliczności, na których opierał swoje żądanie. Powołując się na błąd, jako wadę oświadczenia woli, W. K. winien był więc wykazać, że zawierając sporną umowę pozostawał w błędnym przekonaniu co do istniejącego stanu rzeczy, zaś błąd ten był istotny oraz dotyczył treści kwestionowanej czynności prawnej. Jeżeli powód powoływał się na okoliczności dotyczące pełnomocnika pozwanej, a związane z orzeczoną w stosunku do niego zakazem prowadzenia działalności gospodarczej – winien był przedłożyć stosowne dowody na tę okoliczność, w tym przede wszystkim wyrok Sądu, z którego zakaz taki miałby wynikać. Brak takiego dowodu poddaje pod wątpliwość twierdzenie powoda w tym przedmiocie, nadto nie pozwala na ustalenie czy i ewentualnie w jakim zakresie, ów zakaz obowiązywał w dacie zawarcia przedmiotowej umowy.

W niniejszym procesie powód w żaden sposób nie wykazał również, kiedy dowiedział się o błędzie w postaci braku należytego umocowania po stronie pozwanej, co uniemożliwia dokonanie oceny, czy został dochowany roczny termin do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Z akt sprawy nie wynika przy tym, by powód składał pozwanej oświadczenie o uchyleniu się od skutków złożonego oświadczenia woli, w trybie art. 88§ 1 k.c.

Mając na względzie poczynione dotychczas uwagi należało przyjąć, iż powód w niniejszej sprawie nie wykazał, by zawierając z pozwaną sporną umowę działał pod wpływem błędu.

Niezależnie od podniesionych dotychczas okoliczności wskazać należy, że błąd, na który powoływał się powód, nie dotyczył treści czynności prawnej, lecz miał jedynie związek z osobą reprezentującą pozwaną A. G. przy zawarciu przedmiotowej umowy. Powód twierdził bowiem, że pełnomocnik pozwanej – G. K. jest osobą, w stosunku do której orzeczony został sądownie zakaz prowadzenia działalności gospodarczej, a zatem – w ocenie powoda – nie mógł on skutecznie występować w imieniu pozwanej przy zawieraniu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości.

Zdaniem Sądu, już sam fakt, że powoływane przez powoda okoliczności nie miały związku z treścią spornej umowy nakazuje sądzić, że błąd ten, rozumiany w tym przypadku jako mylne wyobrażenie powoda o prawidłowym umocowaniu pełnomocnika pozwanej, nie wpisuje się w przytoczoną wyżej definicję błędu istotnego, a tylko taki błąd pozwala na uchylenie się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli. Zauważyć bowiem należy, że w przypadku braku należytego umocowania przez osobą zawierającą umowę jako pełnomocnik, umowa ta nie jest z mocy samego prawa nieważna, lecz stosownie do art. 103§1 k.c. jej ważność zależy od potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Druga strona umowy może wyznaczyć wówczas osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu (art. 103§2 k.c.).

Poczynione rozważania prowadzą zatem do wniosku, iż nawet wówczas, gdyby powód wykazał, że w dacie zawierania umowy przedwstępnej pełnomocnik pozwanej miał orzeczony zakaz prowadzenia działalności gospodarczej oraz nie mógł skutecznie reprezentować pozwanej (czego na gruncie niniejszej sprawy nie udowodniono) – to okoliczność ta sama w sobie nie mogła być podstawą do stwierdzenia nieważności przedmiotowej umowy, jako zawartej pod wpływem błędu.

W ocenie Sądu, w realiach przedmiotowej sprawy, niezasadne okazały się również twierdzenia powoda, jakoby zapisy § 6 ust. 5 i 6 umowy przedwstępnej z dnia 18 sierpnia 2010 roku były sprzeczne z dobrymi obyczajami oraz naruszały jego interes.

Podnieść należy, że kwestionowane postanowienia umowne dotyczyły sposobu zapłaty ceny sprzedaży lokalu przy ul. (...) oraz jej ewentualnego zwrotu przez powoda w razie niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej.

Stosownie do §6 ust. 1-3 umowy przedwstępnej, cena sprzedaży wynajmowanego przez powoda lokalu miała wynosić kwotę 113.000 zł, przy czym przed zawarciem umowy uiszczony został przez pozwaną zadek w kwocie 33.000 zł. Zgodnie z ustaleniami stron, część ceny sprzedaży mogła zostać zapłacona przez pozwaną poprzez spłacenie całkowitego zadłużenia powoda wobec Gminy W. związanego z przedmiotowym lokalem. Oprócz tego, umówiono się, że pozwana poniesie wszelkie koszty przypadające na W. K., związane z wykupem od Gminy W. mieszkania, w szczególności cenę wykupu, opłaty sądowe oraz takse notarialną.

W § 6 ust. 5 strony postanowiły, że pozostała część ceny sprzedaży, stanowiąca różnicę między uzgodnioną ceną sprzedaży, tj. kwotą 113.000 zł, a kwotami zapłaconymi przez pozwaną zgodnie z § 6 ust. 2, 3 i 4 umowy, zostanie zapłacona powodowi gotówką, najpóźniej w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Z kolei w §6 ust. 6 umowy przyjęto, że powód W. K. zobowiązany będzie do zwrotu kwot opisanych w ust. 2,3 i 4 §6 umowy w przypadku niewykonania przez niego umowy i co do tego obowiązku poddał się egzekucji do kwoty 100 000 zł, na zasadzie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.

Opierając się na samej treści umowy, zdaniem Sądu, nie sposób przyjąć, by kwestionowane przez powoda zapisy zostały skonstruowane w sposób naruszający dobre obyczaje lub jego interes. Stwierdzić jednocześnie wypada, że w toku niniejszej sprawy, powód w zasadzie nie wyjaśnił jednoznacznie, w czym upatruje źródła pokrzywdzenia jego interesów. W trakcie przesłuchania na rozprawie, powód W. K. koncentrował się głównie na fakcie, iż pozwana nie uregulowała ciążących na nim zaległości czynszowych, związanych z wynajmem lokalu przy ul. (...) we W.. Pomimo przedstawienia przez jej pełnomocnika – G. K. kserokopii potwierdzenia wpłaty na rzecz Gminy W. kwoty 33.406,87 zł, ostatecznie kwota ta nie wpłynęła na rachunek wynajmującego, co było podstawą do kierowania licznych wezwań przez Gminę do powoda oraz naliczania odsetek od powstałych zaległości. Powód wyjaśniał nadto, że sformułowana w umowie cena sprzedaży oraz sposób jej zapłaty zostały określone w sposób dla niego krzywdzący, albowiem po odliczeniu kosztów wykupu lokalu oraz uregulowaniu zaległości czynszowych przez pozwaną powód „nie by z tego nie miał”. Wedle powoda zatem, ustalona w umowie cena sprzedaży jest rażąco niska i nie odpowiada jego rzeczywistej wartości rynkowej. Powód podnosił również, że został wprowadzony przez pozwaną w błąd co do wartości tego mieszkania.

Opierając się na samych ogólnikowych twierdzeniach powoda, nie popartych żadnymi dowodami, nie sposób stwierdzić, czy i w jakim zakresie poszczególne zapisy umowy dotknięte są nieważnością z uwagi na ich sformułowanie w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego bądź rażące pokrzywdzenie jednej ze stron. Powód nie zaproponował bowiem żadnych dowodów, z których wynikałoby, że wartość mieszkania, czy też sposób zapłaty ceny określony w umowie sformułowane zostały na jego niekorzyść. Sądowi nie jest znana wysokość zadłużenia obciążającego powoda z tytułu opłat za korzystanie z lokalu, brak jest także danych odnośnie wartości spornego lokalu w dacie sporządzenia spornej umowy. Zaznaczyć przy tym należy, że kwestia ewentualnego braku zaksięgowania przez Gminę W. wpłaty na jej rzecz kwoty 33.406,87 zł, wedle Sądu, w zasadzie nie ma większego związku z niniejszą sprawą, lecz wymaga wyjaśnienia między Gminą W. – jako wynajmującym a powodem, jako najemcą lokalu przy ul. (...). Jeżeli rzeczywiście pozwana, wbrew obowiązkowi wynikającemu z umowy przedwstępnej, nie uregulowała w imieniu powoda określonych kwot z tytułu zaległości czynszowych, zaniedbanie to może być rozpatrywane w kategoriach nienależytego wykonania umowy, nie stanowi ono jednak podstawy do stwierdzenia nieważności łączącego strony stosunku zobowiązaniowego. Powód tymczasem, fakt ewentualnego nie wywiązywania się strony z umowy, zdaje się utożsamiać z jej nieważnością.

Takie zaś rozumowanie jest błędne i nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach prawa.

Analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego, zdaniem Sądu pozwala stwierdzić, że do chwili obecnej nie ziszczyły się warunki umożliwiające zawarcie stronom przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu przy ul. (...) we W.. Ciążące na powodzie zadłużenie z tytułu opłat czynszowych, zablokowało możliwość wykupu mieszkania od Gminy W., a następnie jego dalszej sprzedaży przez powoda na rzecz pozwanej A. G.. W związku z wzajemnymi nieporozumieniami między stronami, pozwana wszczęła egzekucję z majątku powoda, celem wyegzekwowania kwot, które wpłaciła na poczet ceny sprzedaży przedmiotowego lokalu. Egzekucja ta jednak okazała się bezskuteczna z uwagi na brak majątku

dłużnika. Zarówno z przesłuchania powoda, jak i z treści zeznań świadka G. K. wynikało, że żadna ze stron formalnie nie odstąpiła od umowy przedwstępnej z dnia 18 sierpnia 2010 roku. Powód wskazywał, że na jego prośbę notariusz sporządził projekt aktu notarialnego zawierający oświadczenie o odstąpieniu od umowy, jednakże do podpisania tego aktu nie doszło.

Mając na względzie poczynione ustalenia, Sąd uznał, że na gruncie niniejszej sprawy nie było podstaw do uwzględnienia żądania powoda, to jest do stwierdzenia nieważności warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 18 sierpnia 2010 roku (Rep. A nr (...)). Powód nie wykazał bowiem żadnej z podstaw, w których upatrywał on nieważności zawartej z pozwaną umowy. W niniejszej sprawie to na powodzie spoczywał ciężar wykazania wszystkich omówionych na wstępie przesłanek błędu (podstępu), jako podstawy do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli, jak też wykazania, że zakwestionowane przez niego zapisy umowne w sposób rażąco naruszają jego interesy i godzą w dobre obyczaje. Obowiązkiem temu zdaniem Sądu powód nie sprostał. Poza twierdzeniami powoda, wskazującymi na subiektywne poczucie pokrzywdzenia w związku z zawartą umową, oraz problemami związanymi z jej realizacją, powód nie zaoferował żadnych dowodów, które potwierdziłyby zasadność podnoszonych przez niego zarzutów. W świetle powyższego powództwo w całości podlegało oddaleniu (pkt I wyroku).

Rozstrzygnięcie o kosztach oparto na treści art. 98 § 1 k.p.c., który ustanawia zasadę, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na zasądzone od powoda na rzecz pozwanej koszty procesu składały się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3600 zł, obliczone zgodnie z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, nr 163, poz.1348) oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (pkt II wyroku).

Zarządzenie:

1. odnotować;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć powodowi;
3. kal. 14 dni.

W., dnia 11.02.2013 r.