

Sygn. akt I C 1002/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del. Zygmunt Drożdżejko

Protokolant: Karolina Lipka

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. M., J. M. (1)**

przeciwko **A. M.**

o zapłatę

I. **oddala powództwo;**

II. **zasądza solidarnie od powodów K. M. i J. M. (1) na rzecz pozwanego A. M. kwotę 3 617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.**

**Sygn. akt I C 1002/15**

## UZASADNIENIE

Wyroku z dnia 29 września 2016r.

**Powodowie K. M. i J. M. (1) wystąpili przeciwko A. M. z pozwem o zapłatę kwoty 171 600 zł z odsetkami od dnia 19.12.2011r. Ponadto domagali się zwrotu kosztów procesu.**

W uzasadnieniu zostało wskazane, że powodowie zawarli umowę z (...) spółka z o.o. w K. na budowę domu. Zawarli z M. najpierw umowę przedwstępną. W umowie zastrzeżono, że przeniesienie własności domu nastąpi bez obciążeń. Następnie zostało wpisane ostrzeżenie o hipotecę przymusowej z uwagi na dług M.. Potem zawarli umowę ostateczną przeniesienia własności przed pozwanym, który jest notariuszem. Przeniesienie własności nastąpiło bez obciążeń. Sąd wydzielając jednak księgę wieczystą dla nieruchomości powodów wpisał hipotekę. Powodowie odwoływali się od orzeczeń sądu, ale ostatecznie Sąd Okręgowy uznał, że było to prawidłowe. Pozwany czuł się odpowiedzialny, ponieważ pomagał pisać powodom apelację. Obecnie wierzyciele hipoteczni domagają się od nich zapłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. W ocenie powodów pozwany notariusz nie zachował należytej staranności. Powinien on ich poinformować powodów, że dotychczasowy wpis w księdze wieczystej umowy przedwstępnej nie uchroni powodów przed obciążeniem ich nieruchomości hipoteką przymusową.

**Pozwany wniósł o oddalenie powództwa.**

W uzasadnieniu wskazał, że stanowisko Sądu Okręgowego nie jest jednoznaczne. Wskazał na orzeczenie Sądu Najwyższego, które inaczej rozstrzygał tą kwestię. Wskazał również, że tak naprawdę to powodowie nie mieli żadnego wyboru, ponieważ przed zawarciem umowy sprzedaży powodowie zapłacili całą cenę. Powodowie wiedzieli o bardzo

złej sytuacji finansowej z (...) spółka z o.o. w K. i wiedzieli, że nie odzyskają swoich pieniędzy. Poinformował powodów o wszystkich skutkach zawarcia umowy. Powodowie tak naprawdę dokonywali wyboru „mniejszego zła”. Pozwany udzielił pomocy powodom w pisaniu apelacji uwagi na współczucie dla powodów w związku z sytuacją w jakiej się znaleźli. Podniósł również nieprawidłowości w procesowaniu przez sąd wieczysto-księgowy.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodowie K. M. i J. M. (1) zawarli z (...) spółka z o.o. w K. umowę o budowę domu mieszkalnego. Początkowo nie zawarto umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego. M. miał jedną nieruchomość hipoteczną i na tej nieruchomości było budowanych kilka domów. Potem miał on wyłączać poszczególne działki i przenosić grunt z domem na poszczególnych nabywców. Termin realizacji umowy przedłużał się.

W dniu 10.11.2011r. powodowie K. M. i J. M. (1) zawarli z (...) spółka z o.o. w K. umowę przedwstępną na mocy której M. miał dokonać podziału nieruchomości i własność domu przeznaczonego dla powodów wraz z gruntem przenieść na nich. Przeniesienie własności miało nastąpić bez obciążeń z wyjątkiem opisanych w umowie służebności. W chwili zawierania umów były wpisane hipoteki zabezpieczające kredyt udzielony przez bank. Sprzedający zobowiązał się, że uzyska zgodę banku, aby przenieść własność nieruchomości na powodów bez hipotek. Nie była wpisana, ani nie było wzmianki o innych hipotekach. W chwili zawierania umowy powodowie na poczet domu wpłacili kwotę 380 000 zł i do zapłaty mieli jeszcze 220 000 zł. W punkcie XIII powodowie wnieśli, aby roszczenie wynikające z zawarcia umowy wpisać do księgi wieczystej. Notariusz przesłał akt notarialny do sądu celem wpisania do księgi wieczystej. W księdze wieczystej zostało wpisane „roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży działki nr (...) wynikające z umowy przedwstępnej sprzedaży...”. Notariusz nie został poinformowany w jaki sposób wpisano roszczenie w księdze wieczystej.

Jeżeli chodzi o sporządzanie umowy przedwstępnej to projekt umowy sporządził notariusz i przesłał powodom. Powodowie okazali projekt umowy bankowi i bank to zaakceptował. Dopiero po akceptacji przez bank, doszło do zawarcia umowy przedwstępnej. Pozwany projekt umowy przedwstępnej przesłał bankowi kilka tygodni przed jej zawarciem. Po zawarciu umowy przedwstępnej notarialnej pozwany zachęcał powódkę, aby do zawarcia umowy sprzedaży doszło jak najszybciej. To nie zależało jednak od powodów, ponieważ byli uzależnieni od banku.

Po zawarciu umowy przedwstępnej, ale przed zawarciem umowy sprzedaży powodowie wpłacili 220 000 zł i odbyło to się w ten sposób, że bank powodów przelał tą kwotę na rzecz banku (...) i ten bank zgodził się na zwolnienie hipoteki. W chwili przelewania pieniędzy nie było wzmianki o hipotece państwa J..

W dniu 16.12.2011r. powodowie zawarli z (...) spółka z o.o. w K. umowę sprzedaży nieruchomości (dom + grunt) bez obciążeń. Przed zawarciem umowy sprzedaży okazało się, że w księdze wieczystej została zamieszczona wzmianka o hipotece przymusowej na kwotę 160 000 zł. na rzecz J. J. i Z. J.. Pozwany nie zapewniał powodów o tym, że hipoteka dla nich jest bez znaczenia. Mówił o wątpliwościach.

Potem została wpisana hipoteka. Potem Sąd wydzielił działkę powodów i założył dla niej księgę wieczystą, ale wpisał do niej hipotekę przymusową na kwotę 160 000 zł. na rzecz J. J. i Z. J.. Powodowie odwoływali się od poszczególnych orzeczeń. Pozwany, a konkretnie jego brat, pomagał powodom pisać apelację. Ostatecznie Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 22 lutego 2013r. oddalił apelację powodów. W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że w księdze wieczystej jest zapis „roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży działki nr (...) wynikające z umowy przedwstępnej sprzedaży...”. Sąd uznał, że wpis ten nie pozostaje w sprzeczności z obciążeniem hipoteką. Powodowie mogą bowiem żądać przeniesienia własności działki. Powodowie nie poinformowali pozwanego o treści orzeczenia Sądu Okręgowego. O tym dowiedział się dopiero z pozwu.

W dniu 16 lipca 2014r. Sąd Okręgowy w Krakowie wydał nakaz zapłaty w którym zasądził od powodów na rzecz J. J. i Z. J. kwotę 160 000 zł oraz koszty postępowania w wysokości 5600 zł. Powodowie złożyli zarzuty.

Początkowo M. budował domy zgodnie z planem. Doszło jednak do załamania inwestycji i zaczęły się kłopoty i opóźnienia. Powodowie wstrzymali wpłatę, ale potem uzupełnili. Sytuacja spółki była trudna i powodowie o tym wiedzieli. Powodowie wiedzieli, że różne podmioty mogą mieć roszczenia do spółki. W chwili zawierania umowy sprzedaży powodowie byli praktycznie bez wyjścia, ponieważ praktycznie zapłacili za cały dom – co najmniej 600 000 zł. Na dzień zawierania umowy M. był niewypłacalny. Nie miał środków na zwrot wpłaconej kwoty powodom.

Dowód: umowa przedwstępna k.46-59, umowa sprzedaży k.33-45, odpis księgi wieczystej (...) (działka nr (...)) k.28-32, skarga k.61-66, postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze z dnia 28.09.2012r. ( (...)) k.67-70, apelacja k.72-75, postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 22 lutego 2013r. (II Ca 158/13) k.76-80, nakaz k.81. zarzuty k.82-92, zeznania J. M. (2) k.173-174, częściowo zeznania powódki K. M. k.208-209, zeznania pozwanego A. M. k.210-211

### **Ocena dowodów:**

Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonym w sprawie albowiem ich prawdziwość nie była kwestionowana.

Sąd nie dał wiary powódce w części dotyczącej zeznań, że nie wiedziała o złej sytuacji finansowej spółki (...). W tym zakresie jej zeznania są sprzeczne z zeznaniami J. M. (2) – prezesa spółki, którym to zeznaniom sąd dał wiarę w tym zakresie. Jakkolwiek nie wywiązał się on prawidłowo z zawartej umowy tym niemniej prawdziwość jego zeznań nie budziła wątpliwości. Nie jest on typem oszusta, a jedynie osobą, która po prostu nie poradziła sobie z inwestycją. Ponadto wszystkie okoliczności przemawiają za tym, że jednak powodowie wiedzieli o problemach. Inwestycja ulegała przedłużeniu. Najpierw były tylko pisemna umowa przedwstępna, potem były aneksy, a potem nagle pojawiła się umowa przedwstępna notarialna. Przecież z jakichś okoliczności ona musiała wynikać. Zatem powodowie musieli obawiać się czy umowa zostanie zrealizowana. Należy również wskazać, że w chwili zawierania umowy przedwstępnej notarialnej nieruchomości była obciążona hipoteką na rzecz banku na kwotę 39 000 000 zł. Dopiero wpłata 200 000 zł przez bank powodów spowodował zgodę banku (...) na wydzielenie działki dla powodów bez obciążenia. Gdyby nie było problemów to M. spłaciłby kredyt, hipoteka zostałaby zwolniona i w ogóle tematu hipoteki by nie było. Należy również podkreślić, że wpłata 200 000 zł nie spowodowała zwolnienia całej hipoteki tylko zwolnienia z działki powodów.

Sąd nie dał również wiary zeznaniom powódki w części dotyczącej tego, że notariusz zapewniał powódkę, że wszystko będzie w porządku, że nie ma żadnego ryzyka. W tym zakresie zeznania powódki są sprzeczne z zeznaniami pozwanego, którym sąd dał wiarę. Pozwany od wielu lat jest notariuszem i zasady doświadczenia zawodowego wskazują, że bardzo często w prawie na 100 % nie da się powiedzieć, że na pewno będzie tak i tak. Zatem mało prawdopodobnym jest, aby notariusz udzielił powódce jednoznacznej gwarancji. Tłumaczenia pozwanego dlaczego nie zamieścił w akcie notarialnym pewnych klauzul, które mogłyby wskazywać na ostrzeżenia notariusza są wiarygodne. Ich zamieszczenie z różnych przyczyn mogłyby się okazać niekorzystne dla powodów. Z drugiej strony też w żaden sposób nie pomogłyby powodom w ich sprawie związanej z hipoteką państwa J..

W pozostałym zakresie sąd dał wiarę zeznaniom powódki, ponieważ jej zeznania były zbieżne z dokumentami, że zeznaniami świadka i pozwanego.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka, ponieważ są spójne i logiczne.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego, ponieważ są spójne i logiczne.

### **Sąd zważył co następuje:**

Roszczenie powodów nie jest uzasadnione.

Na wstępie należy zaznaczyć, że pogląd Sądu Okręgowego w Krakowie wyrażony w postanowieniu z dnia 22.02.2013r. (II Ca 158/13) nie jest jednoznacznie akceptowalny. Trudno nawet powiedzieć, aby był on dominujący. Owszem

zawiera on swoje racje i przeprowadzony wywód prawny jest logiczny. Niewątpliwie przeprowadzona interpretacja jest jedną z możliwych interpretacji, ale nie jedyną.

Znaczenie ma tutaj art. 17 i 18 ustawy „o księgach wieczystych i hipotece”

Art. 17. Przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.

informacje o jednostce

orzeczenia sądów

tezy z piśmiennictwa

komentarze

monografie

Art. 18. Równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo.

Znaczenie ma również art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc

Art. 626<sup>8</sup> . § 2. Rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Problem wynikał z tego, że w notarialnej umowie przedwstępnej zastrzeżono, że przeniesienie własności ma nastąpić bez obciążeń, a w księgach wieczystych wpisano, że istnieje roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży działki nr (...) wynikające z umowy przedwstępnej sprzedaży. W księgach wieczystych odwołano się jedynie do umowy przedwstępnej, nie wpisując wprost, że ma to być bez obciążeń. To spowodowało, że w ocenie sądu, wpis hipoteki nie pozostaje w sprzeczności z wpisem roszczenia, ponieważ powodowie mogą dalej żądać przeniesienia własności.

Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą sprawę nie podziela tego poglądu. Wpis w księdze wieczystej wyraźnie wskazuje, że roszczenie o przeniesienie własności wynika z umowy przedwstępnej. Zatem, aby w pełni ocenić treść tego roszczenia należy sięgnąć do treści umowy przedwstępnej. Nie o to chodzi, aby w księdze wieczystej przepisać treść umowy, ale o to, aby osoba czytająca księgę wiedziała jaka jest treść roszczenia. Zatem odniesienie się, że roszczenie wynikające z umowy przedwstępnej jest prawidłowe. Każdy bowiem zainteresowany może sięgnąć do treści umowy, która jest przesyłana do akt księgi wieczystej. Opieranie się tylko na „suchym” zapisie w księgach wieczystych – w ocenie sądu – stanowi nadmierny formalizm. Należy tutaj podkreślić, że o treści wpisu nie decyduje notariusz czy strona umowy, tylko referendarz – pracownik sądu.

Należy tutaj również podkreślić, że niecałe 7 miesięcy później od wydania postanowienia przez Sąd Okręgowy w sprawie II Ca 158/13. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 6 września 2013 r. (V CSK 433/12) wypowiedział się, że „Artykuł 18 u.k.w.h. ma zastosowanie do wpisu hipoteki w wypadku, gdy wcześniejszy wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości został dokonany na podstawie umowy przedwstępnej, w której zastrzeżono, iż przeniesienie własności nieruchomości nastąpi bez wszelkich obciążeń.” W sprawie tej również był dokonany wpis roszczenia o przeniesienie własności zgodnie z umową przedwstępną. Również w treści księgi wieczystej nie było napisane, że przeniesienie ma nastąpić bez obciążeń. Sprawa rozpatrywana przez Sąd Najwyższy i niniejsza sprawa różni się tym, że w sprawie rozpatrywanej przez Sąd Najwyższy dodatkowo była jeszcze sprawa o złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu własności, ponieważ tam mimo wpisanego roszczenia, dodatkowo na rzecz innego podmiotu przeniesiono własność nieruchomości. Generalnie w sprawie rozpatrywanej przez Sąd Najwyższy i w niniejszej był ten sam problem. W

uzasadnieniu dodatkowo Sąd Najwyższy wskazał, że Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 grudnia 2012 r., V CSK 39/12 (niepubl.), podniósł, że badanie, o którym mowa w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., ma na celu ustalenie, czy wskutek stwierdzonych orzeczeniem sądu lub w przedstawionym dokumencie czynności prawnej lub zdarzenia prawnego stan prawny nieruchomości uzasadnia dokonanie żadanego wpisu. Inaczej mówiąc, chodzi o ustalenie czy orzeczenie sądu lub treść innego dokumentu jest wystarczającym dowodem istnienia określonego stanu prawnego nieruchomości. W postanowieniach z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 123/11 (niepubl.) i z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 462/11 (niepubl.) Sąd Najwyższy wyjaśnił zaś, że sąd wieczystoksięgowy nie tylko może, ale musi dokonać wykładni umowy stanowiącej podstawę żądania dokonania wpisu (wykreślenia) w księdze wieczystej. Jest to uzasadnione potrzebą oceny skuteczności materialnoprawnej tej umowy, a więc zgodnego zamiaru stron i celu umowy.

Należy również podkreślić, że powodowie tak naprawdę nie mieli żadnej alternatywy. Oczywiście nie musieli zawierać umowy sprzedaży i mogli odstąpić od umowy. Niewątpliwie wówczas mieliby roszczenie o zwrot 600 000 zł. Należy jednak podkreślić, że powodowie nie byliby wówczas jedynymi wierzycielami. Wątpliwe jest czy powodowie uzyskaliby zwrot wpłaconej kwoty skoro bank miał wierzytelność zabezpieczoną hipoteką na kwotę 39 000 000 zł. Tak naprawdę powodowie wybrali mniejsze zło. Lepiej jest stracić 160 000 zł i mieć dom, niż 600 000 zł i nie mieć domu. Oczywiście tego nie należy interpretować w ten sposób, że roszczenie państwa J. przeciwko powodom jest uzasadnione. Sąd w ogóle nie dokonuje oceny zasadności tego roszczenia.

Zgodnie z art. 49 ustawy „prawo o notariacie” notariusz ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnych na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym, z uwzględnieniem szczególnej staranności, do jakiej jest obowiązany przy wykonywaniu tych czynności.

Zgodnie z art. 80 § 2 i 3 ustawy „prawo o notariacie” przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że umowa przedwstępna i umowa sprzedaży prawidłowo chroniła interesy powodów w sytuacji w której oni się znaleźli. To, że w efekcie powodowie nie otrzymali należytej ochrony ich praw w żadnym razie nie wynika z zaniedbań notariusza. Przy sporządzaniu tych umów pozwany dopilnował wszystkich aktów staranności wymaganych od notariusza.

O kosztach sądowych sąd orzekł na zasadzie art. 98 kpc. W skład zasądzonych kosztów wchodzi wynagrodzenie pełnomocnika powoda – 3600 zł i opłata od pełnomocnictwa – 17 zł.

Mając powyższe na uwadze orzec należało jak w sentencji wyroku.