

Sygn. akt *XVC 484/13*

Gdańsk, dnia 23 stycznia 2015 r.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Weronika Klawonn

Protokolant: sekretarz sądowy Anna Gutowska-Czulik

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2015 roku na rozprawie

sprawy z powództwa M. J.,

przeciwko P. L. oraz przeciwko K. L.

o zapłatę

1. oddała powództwo o zapłatę przeciwko P. L.,
2. oddała powództwo o zapłatę przeciwko K. L.,
3. umarza postępowania co do żądania ewentualnego o unieważnienie umowy z dnia 1 września 2010 r. i zwrot mieszkania lub jego równowartości pomniejszonego o faktycznie zapłaconą kwotę ,
4. zasądza od powódki M. J. na rzecz pozwanego P. L. kwotę 3600 zł. (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,
5. kosztami opłaty od pozwu, od obowiązku uiszczenia której zwolniona była powódka obciąża Skarb Państwa Sąd Okręgowy w Gdańsku,
6. nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gdańsku na rzecz adw. W. S. kwotę 3600 zł. (trzy tysiące sześćset złotych) powiększoną o podatek VAT tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powódce.

UZASADNIENIE

Stanowiska stron

Powódka M. J. pozwem skierowanym przeciwko pozwanym P. L. i K. L. domagała się:

„ – zobowiązania pozwanego do zapłaty reszty ceny za mieszkanie w kwocie 150000 zł. wraz ustawowymi odsetkami

albo

unieważnienia umowy z dnia 1 września 2010 r. i zwrot mieszkania lub jego równowartości pomniejszonego faktycznie zapłaconą kwotę”

Na rozprawie w dniu 28 maja 2014. powódka reprezentowana przez pełnomocnika z urzędu na pytania Przewodniczącego w trybie art. 210 k.p.c. sprecyzowała żądanie pozwu wskazując, że domaga się odsetek od 16 grudnia 2010 r. a kwoty objętej żądaniem domaga się tytułem reszty ceny sprzedaży nieruchomości przy czym zapłata winna nastąpić po połowie przez każdego z pozwanych. Natomiast w zakresie żądania zgłoszonego jako ewentualne

powódka cofnęła pozew, przy czym w odniesieniu do unieważnienia (w zasadzie stwierdzenia nieważności umowy) ze zrzeczeniem się roszczenia¹.

Jako uzasadnienie żądania powódka przytoczyła następujące twierdzenia:

W dniu 26 stycznia 2010 r. powódka M. J. na mocy umowy ustanowienia odrębnej własności lokali nabyła prawo własności mieszkania przy ul. (...) Mieszkanie było zadłużone na kwotę 31000 zł. Powódka potrzebowała pieniędzy na spłatę długów. W Internecie znalazła ogłoszenie o możliwości uzyskania pożyczki gotówkowej pod zastaw nieruchomości „bez BIK” i zaświadczenia od dochodach. Umówiła się na spotkanie. Od początku nie chciała sprzedawać mieszkania. Była przekonana, że podpisuje umowę pożyczki, a mieszkanie miało być jej zabezpieczeniem. Nie była świadoma, że pozwani zobowiązali się kupić lokal. Powódka była przekonana, że zawiera umowę pożyczki na 50000 zł., a zabezpieczeniem będzie hipoteka. Pożyczka miała spłacić do końca stycznia 2011 r. wraz odsetkami w wysokości 25000 zł. (protokół k. 124, adn. 00:06:21). Została wprowadzona w błąd przez pozwanych co do treści zawartej umowy. W trakcie odczytywania aktu nie notarialnego powódka nie została poinformowana o należnym od sprzedaży podatku dochodowym.

Powódka zaprzeczyła, aby otrzymała kwotę 200.000 zł. jako zapłatę całej ceny sprzedaży. Otrzymała jedynie kwotę 50000 zł. Jak powódka otrzymała pieniądze, to uregulowała zadłużenie u komornika na kwotę 5267 zł. oraz zadłużenie czynszowe 2992 zł. 10 gr.

Powodowie w grudniu 2010 r. na podstawie pełnomocnictwa sprzedali na swoją rzecz mieszkanie powódki. Natomiast w lutym 2011 r. sprzedali to mieszkanie W. O., który kazał powódce opuścić mieszkanie. Teraz powódka mieszka w mieszkaniu wynajmowanym.

Pozwani K. L. i P. L. nie złożyli odpowiedzi na pozew.

Na rozprawie w dniu 28 maja 2014 r. wnieśli o oddalenie powództwa.

Pozwani wskazali na następujące okoliczności faktyczne:

Pozwani byli pracownikami (...) agencji zajmującej się doradztwem finansowym, w tym kredytami hipotecznymi. Byli wynagradzani prowizyjnie. W celu pozyskania klientów pozwani dawali w prasie i innych mediach ogłoszenia o możliwości uzyskania kredytu, czy pożyczki. Na podstawie takiego ogłoszenia zgłosiła się do nich powódka, chcąc uzyskać kredyt lub pożyczkę hipoteczną. Powódka miała problemy finansowe, a nieruchomość była zajęta w postępowaniu egzekucyjnym. Z uwagi na niskie dochody powódki i jej sytuację finansową nie było możliwe uzyskanie kredytu hipotecznego lub konsolidacyjnego. Pozwani zaproponowali zakup mieszkania za 200000 zł., aby powódka mogła uregulować zadłużenie i kupić mniejszy lokal. Byli przekonani, że będzie to dobra inwestycja. Według ich oceny mieszkanie było warte 250000 zł. i łatwe do zbycia z uwagi na powierzchnię i lokalizację. Wydanie lokali na rzecz pozwanych był odroczone. Cała kwota ceny tj. 200000 zł. została zapłacona powódce przy zawarciu umowy przedwstępnej, aby mogła spłacić zadłużenie i poszukać mieszkania. Aby zabezpieczyć w tej sytuacji interes pozwanych zostało udzielone im pełnomocnictwo do zawarcia umowy przyrzeczonej. Po zawarciu umowy przedwstępnej zadłużenie obciążające nieruchomość zostało uregulowane. Powódka ociągała się z wydaniem mieszkania. Zorientowawszy się, że powódka nie poszukuje innego lokalu i nie zamierza się wyprowadzić, obawiając się, że powódka odwoła pełnomocnictwo, pozwani przystąpili w grudniu 2010 r. do umowy ostatecznej, o czym następnie poinformowali powódkę.

Powódka w dalszym ciągu kontaktowała się z pozwanymi, przedstawiając lichwiarzy, którzy mieli odkupić nieruchomość. Osoby te kontaktowały się z pozwanymi. Ostatecznie powódka przedstawiła pozwanym jako swego kuzyna W. O.. Pozwani mając świadomość trudności z ewentualną eksmisją powódki zdecydowali się na sprzedaż. W lutym 2011 W. O. odkupił od pozwanych nieruchomość za 215000 zł.

Prokurator Okręgowy przystąpił do sprawy na mocy art. 60 k.p.c. (k. 96). Nie przedstawił własnych twierdzeń.

Podstawa faktyczna wyroku.

Powódka M. J. w dniu 26 stycznia 2010r. nabyła od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. prawo odrębnej własności lokalu należącego do zasobów spółdzielni położonego w G. przy ul. (...). O powierzchni 48,20m². Wówczas nie miała zadłużenia wobec spółdzielni.

(okoliczność bezsporna, vide akt notarialny k. 43 i nast.)

Powódka była w kłopotach finansowych. Nieruchomość została zajęta w postępowaniu egzekucyjnym na rzecz wierzyciela (...) Spółki Akcyjnej (Km 666/10). Zadłużenie wynosiło około 31.000 zł. Toczyły się także inne postępowania egzekucyjne dotyczące kwoty 5267 zł. Powódka była zadłużona także wobec Spółdzielni (...) na kwotę około 2900 zł. Powódka w mieszkaniu przy ul (...) mieszkała z siostrą i jej dzieckiem.

(okoliczność bezsporna, vide zeznania powódki złożone na rozprawie w dniu 16 stycznia 2015 r. adn.00:19:04 i nast.)

Pozwani P. L. i K. L. pracowali dla spółki (...) zajmującej się szeroko pojętym doradztwem finansowym. Ich wynagrodzenie miało charakter prowizyjny. Dlatego też dawali w prasie i w Internecie ogłoszenia dotyczące udzielenia pożyczek i kredytów. Dochody miesięczne pozwanych wynosiły po 20-30 tys. zł. miesięcznie. Prowadzili także inną działalność przynoszącą dochody (obróć nieruchomościami, wynajem nieruchomości).

(okoliczność bezsporna,

Na ogłoszenie zamieszczone przez pozwanego K. L. odpowiedziała pozwana. Pozwani zorientowali się w jej sytuacji finansowej, która nie pozwalała na pozyskanie kredytu hipotecznego lub konsolidacyjnego. Dlatego też strony umówiły się na sprzedaż lokalu, aby powódka mogła nabyć mniejsze tańsze mieszkanie i spłacić zadłużenie. W dniu 1 września 2010 r. powódka M. J. zawarła z pozwanymi K. L. i P. L. umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) Powódka zobowiązała się do zawarcia umowy sprzedaży lokalu na rzecz pozwanych w udziałach po 1/2 do dnia 20 stycznia 2011 r. za cenę 200000 zł. Powódka w treści aktu potwierdziła zapłatę na jej rzecz całej ceny sprzedaży. Wydanie lokalu na rzecz pozwanych miało nastąpić w dniu zawarcia umowy ostatecznej. Powódka zobowiązała się do dnia zawarcia umowy ostatecznej opuścić lokal oraz wymeldować wszystkie osoby w nim zameldowane. Pozwani K. L. i P.L.zobowiązali się do pokrycia zadłużenia „w stosunku do komornika” w sprawie Km 666/10, przy czym strony zgodnie oświadczył, że pozwanymi nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot tej kwoty. W treści aktu notarialnego powódka udzieliła pozwanym pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach i za cenę wynikającą z umowy przedwstępnej, z zaznaczeniem, że pełnomocnicy mogą być drugą stroną umowy.

(Dowód: odpis aktu notarialnego. 39 i nast., vide zeznania powódki złożone na rozprawie w dniu 16 stycznia 2015 r. adn.00:19:04 i nast.)

Zadłużenie objęte egzekucją komorniczą zostało spłacone, co skutkowało umorzeniem postępowania egzekucyjnego w dniu 3 września 2010 r.

(Dowód: oświadczenie zawarte w akcie notarialnym k. 29)

Pozwani w dniu 15 grudnia 2010 r. działając w imieniu własnym oraz imieniu powódki zawarli umowę przyrzeczoną sprzedaży lokalu na swoją rzecz.

(Dowód: odpis aktu notarialnego k. 33 nast.)

Powódka dowiedziawszy się o zawarciu umowy ostatecznej i konieczności opuszczenia mieszkania zwracała się o pomoc do różnych osób. Ostatecznie W. O. zobowiązał się nabyć mieszkanie od pozwanych. Powódka miała tam mieszkać przez jakiś czas na zasadzie umowy najmu. Aktem notarialnym z dnia 11 lutego 2011 r. pozwani sprzedali mieszkanie W. O. za cenę 215000 zł. Powódka była obecna przy zawarciu transakcji.

(Dowód: akt notarialny k. 28 i nast., zeznania powódki złożone na rozprawie w dniu 16 stycznia 2015 r. adn.00:19:04 i nast.)

Po niedługim czasie W. O. kazał się wyprowadzić powódce z mieszkania.

(Dowód: vide zeznania powódki złożone na rozprawie w dniu 16 stycznia 2015 r. adn.00:19:04 i nast.)

Dowody

Sąd dokonywał ustaleń faktycznych w zakresie zakreślonym podstawą żądania. Jak już wskazano powódka ostatecznie domagała się zapłaty kwoty 150000zł. tytułem zapłaty reszty ceny sprzedaży mieszkania.

Powódka w pozwie, wyjaśnieniach składanych w trybie art. 212 k.p.c. oraz zeznając w charakterze strony wskazywała, że nie za zasadzie zamierzała zawrzeć jedynie umowę pożyczki, nie zaś umowę sprzedaży. Nie rozumiała w pełni treści zawieranej w dniu 1 września 2010 r. transakcji.

Sąd jednak z uwagi na zakresloną przez powódkę działającą przez zawodowego pełnomocnika podstawę żądania nie weryfikował tych okoliczności. Wskazana podstawa prawna żądania nakazywała dokonywanie ustaleń dotyczących zapłaty ceny sprzedaży, nie zaś ewentualnej nieważności czynności prawnej z uwagi na wady oświadczenia woli.

Dlatego też sąd przeprowadzał dowody jedynie w zakresie tego, czy cena sprzedaży została uiszczona.

Sąd oddalił więc wszelkie wnioski dowodowe dotyczące innych okoliczności, w tym także „sposobu działania pozwanych” wobec innych osób. (postanowienie k. 191).

Powódka w akcie notarialnym pokwitowała odbiór ceny w kwocie 200000 zł. Pokwitowanie stanowi dowód wykonania zobowiązania. Powódka poza własnymi nie zaoferowała innego dowodu co do tego, że cena nie została zapłacona. Wszelkie wywody co do tego, że umowa sprzedaży była nieważna, w kontekście podstawy żądania były bezprzedmiotowe.

Nieprzydatne dla dokonania ustaleń faktycznych okazały się zeznania świadka P. P. (2). Notariusz nie pamiętał przebiegu transakcji, a wskazał jedynie na swoją praktykę w tego typu czynnościach.

Podstawa prawna wyroku

Powódka jako podstawę prawną swego żądania wskazała zawartą pomiędzy stronami umowę sprzedaży.

Jak wynika z zawartej pomiędzy stronami umowy z dnia 1 września 2010 r. przedwstępnej cena umowy sprzedaży została zapłacona przez pozwanych przy zawarciu umowy przedwstępnej. Jak już wskazano powódka nie wykazała, że wbrew treści pokwitowania nie otrzymała ceny sprzedaży.

Powodowie wykonali więc zobowiązanie zgodnie z jego treścią (art. 354 k.c.). Roszczenie powódki o zapłatę ceny wygasło.

Dlatego też Sąd powództwo oddalił.

Z uwagi na to, że ostatecznie powódka domagała się od każdego z pozwanych po 75000 zł., zaś własność rzeczowa sądu nie uzasadniała współuczestnictwa formalnego (art. 72 § 1 pkt 2) k.p.c.) Sąd rozstrzygnął odrębnie wobec każdego z pozwanych.

Koszty procesu.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 k.p.c. Pozwany P. L. poniósł koszty wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 3600 zł. i tę sumę Sąd zasądził od powódki.

Sąd przyznał pełnomocnikowi z urzędu powódki wynagrodzenie za pomoc prawną udzieloną z urzędu w kwocie 3600 zł. (powiększonej o podatek VAT).

1 z uwagi na nieprecyzyjny zapis protokołu skróconego por. pełną treść oświadczenia pełnomocnika powódki: protokół rozprawy z dnia 28 maja 2014 r. adn: 00:03:00; 00:12:22, 00:48:00; 00:53:41; por. także podsumowanie stanowiska powódki przez przewodniczącego czas.00:46:30. 00:49:00