

Sygn. akt I C 2580/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Toruń, dnia 16 lutego 2017r.

Sąd Okręgowy w Toruniu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Łożyńska

Protokolant: sekretarz sądowy Paweł Derdzikowski

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2017r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa: A. Z.

przeciwko: Z. K., M. K., K. G. i A. H.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności ewentualnie o ustalenie

orzeka:

1. oddala powództwo
2. zasądza od powódki A. Z. na rzecz pozwanego Z. K. kwotę 7.217zł. (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu poniesionych przez pozwanego kosztów procesu,
3. zasądza od powódki A. Z. na rzecz pozwanej M. K. kwotę 7.217zł. (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu poniesionych przez pozwaną kosztów procesu
4. zasądza od powódki A. Z. na rzecz pozwanej K. G. kwotę 7.217zł. (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu poniesionych przez pozwaną kosztów procesu
5. zasądza od powódki A. Z. na rzecz pozwanej A. H. kwotę 7.217zł. (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu poniesionych przez pozwaną kosztów procesu

SSO Hanna Łożyńska

Sygn. akt I C 2580/13

UZASADNIENIE

Powódka A. Z., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, pozwem z dnia 24 maja 2013r. wniesionym do Sądu Okręgowego w Legnicy, domagała się zobowiązania pozwanych solidarnie: Z. K., M. K., A. K. oraz K. G. do złożenia oświadczenia woli o obniżeniu ceny sprzedaży nieruchomości obejmującej działki nr (...) zapisane w księdze wieczystej nr (...) oraz działkę nr (...) zapisaną w księdze wieczystej nr (...) z kwoty 400.000zł. do kwoty 40.000zł. oraz zasądzenia od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że w dniu 15 lipca 2011r. na mocy aktu notarialnego nabyła od pozwanych nieruchomość położoną w miejscowości L., zapisaną w księdze wieczystej nr (...) za cenę 400.000 zł. Powódka wskazała, iż pozwani zapewniali ją wielokrotnie, że na tej nieruchomości znajduje się źródło wody pitnej, które może zostać uruchomione natychmiast po uprzątnięciu terenu z chwastów. Ponadto dodała, że nabyła tę nieruchomość wyłącznie w celu rozpoczęcia prowadzenia na niej działalności w postaci butelkowania wody źródlanej. Po nabyciu tej nieruchomości od razu zarejestrowała znak towarowy (...), którym miała być oznaczona woda z tego źródła. A. Z. podała, że miała świadomość tego, że na tym gruncie nie można prowadzić żadnej działalności, nawet rolniczej, choćby w postaci wypasania bydła, bo na sąsiednich działkach znajdowały się źródła wody pitnej i nic nie mogło się przedostać do wód gruntowych. Po zawarciu aktu notarialnego i przystąpieniu do prac porządkowych, okazało się, że ujęcie źródła wody pitnej na nabytej przez powódkę działce jest jedynie „wyciekami”, który nie posiada właściwości, o których istnieniu zapewniali pozwani. Wpływ wody pitnej ze źródła na działce nr (...) obręb L. był nieduży, a na pewno dużo mniejszy niż to wynikało z operatu wodnoprawnego z 1993r. i to praktycznie uniemożliwiało wykorzystanie go dla uruchomienia sprzedaży butelkowanej wody pitnej. Ponadto powódka podała, że ujęcie źródła zostało wybudowane z odstępstwami w stosunku do operatu wodnoprawnego z 1993r. Pozwani cały czas zapewniali powódkę, że ujęcie wody pitnej na tej nieruchomości w zasadzie jest „gotowe” do uruchomienia butelkowania i sprzedaży wody źródlanej, a to nie była prawda. Przeciwnie wiedzieli o tym, że ujęcie wody zostało wybudowane z odstępstwami od operatu i zdaniem powódki celowo zawyżyli wartość tej nieruchomości. A. Z. podała, że czuje się oszukana przez pozwanych i dlatego podejmowała próby ugodowego rozwiązania zaistniałej sytuacji. Pozwani obiecywali jej, że w tym celu podejmą rozmowy, jednak w międzyczasie wystąpili do Sądu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w/w aktowi notarialnemu i z dniem 7 marca 2012r. uzyskali tytuł wykonawczy. Następnie pozwani skierowali sprawę na drogę postępowania egzekucyjnego i sprawa została zarejestrowana u komornika pod sygnaturą KM 263/12.

Następnie pismem procesowym z dnia 15 października 2013r. (k. 204) powódka zmieniła żądanie pozwu i wniosła o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego nadanego aktowi notarialnemu z dnia 15 lipca 2011r. nr 6966/2011 postanowieniem Sądu Rejonowego w Grudziądzu z dnia 5 marca 2012r. w sprawie I Co 663/12 w części dotyczącej kwoty 360.000zł. ewentualnie, na wypadek nie uwzględnienia w/w roszczenia, wniosła o ustalenie, że cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości ustalona w akcie notarialnym nr 6966/2011 ulega obniżeniu do kwoty 40.000 zł. na skutek obniżenia ceny sprzedaży z powodu wady fizycznej przedmiotowej nieruchomości. Jako podstawę prawną roszczenia, powódka podała przepis art. 560§1 i §3 k.c.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jej dotychczasowe żądanie zostało wadliwie sformułowane i dlatego należało je zmienić. Podała, że faktycznie podstawą jej roszczenia jest rękojmia z tytułu wady sprzedanej nieruchomości, polegającej na tym, że przedmiotowa nieruchomość wbrew zgodnemu zamiarowi stron, nie pozwala na uzyskiwanie wody pitnej z powodu zaniku źródła tej wody, o którym istnieniu powódka była zapewniana przez pozwanych. Ustaliła ona, że prawidłową ceną nieruchomości, która jest pozbawiona źródła wody pitnej powinna być kwota 40.000zł. Skoro w akcie notarialnym poddała się rygorowi egzekucji, to obecne żądanie jest powództwem przeciwegzekucyjnym. Natomiast żądanie ewentualne zostało sprecyzowane na wypadek nie uwzględnienia przez Sąd żądania głównego i dlatego domaga się ewentualnie ustalenia treści umowy w zakresie dotyczącym ceny sprzedaży i jej obniżenia.

W odpowiedzi na pozew (k. 209 – 214) pozwani wniesli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz każdego z pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, w tym również kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu wskazali, że zarzut powódki o podstępny zatajeniu przez pozwanych wady sprzedanej powódce nieruchomości, która to wada stanowiła podstawę żądania przez nią obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości obejmującej działki nr (...) jest zupełnie bezpodstawny. Podali, że powódka nabywając nieruchomość, przeprowadziła dokładne oględziny gruntów stanowiących przedmiot sprzedaży, a stan fizyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości na dzień dokonania transakcji był jej znany. W samej treści aktu notarialnego nabywana nieruchomość została dokładnie scharakteryzowana i została wskazana możliwość jej przeznaczenia. Ten charakter miał też wpływ na ustaloną cenę sprzedaży. Zaprzeczyli aby nieruchomość była wadliwa i aby w trakcie dokonywanej

transakcji zapewniali powódkę, że sprzedawany grunt nadaje się do wykorzystania w celach „pitno – gospodarczych i konfekcjonowania”. Nigdy też na sprzedanym gruncie nie prowadzili działalności związanej z wykorzystaniem ujęcia wody pitnej, ani nie prowadzili jakichkolwiek pomiarów hydrologicznych. Wskazali, że operat z 1993r. na który powołuje się powódka nie został sporządzony na zlecenie pozwanych, lecz ówczesnych właścicieli tej nieruchomości. Pozwani nie mogą być odpowiedzialni za brak użyteczności sprzedanej nieruchomości dla wskazanych obecnie przez powódkę planowanych na tym gruncie przedsięwzięć. Podnieśli także, że opinia hydrologiczna sporządzona na zlecenie powódki, a którą zleciła dopiero w marcu 2012r., a więc po upływie prawie roku od dokonania zakupu tej nieruchomości i w czasie kiedy komornik w G. dokonał wobec powódki pierwszych czynności egzekucyjnych wskazywała, że hydrolog podał opis stanu technicznego ogrodzenia nabytych przez powódkę działek podając, że jest on niekompletny i w złym stanie technicznych, który nie zabezpiecza terenu ujęcia wody przed dostępem osób trzecich. Z tego powodu pozwani poddali pod wątpliwość rzeczywiste plany powódki co do celów zagospodarowania spornego terenu. Nadto podnieśli zarzut, iż ewentualne uprawnienie powódki do żądania obniżenia ceny wygasło po upływie roku od dnia wydania rzeczy, co nastąpiło 15.07.2012r. zgodnie z art. 73 k.c. i następnym.

W piśmie procesowym z dnia 4.11.2013r. (k. 234 – 237) będącym odpowiedzią na zmianę przez A. Z. żądania, pozwani podnieśli zarzut niedopuszczalności zgłoszenia roszczenia ewentualnego tj. „ustalenia” niższej ceny, wskazując, że właściwość sądu dla obu żądań jest różna. Powołując się na przepis art. 840 § 1kpc, pozwani wskazali, że pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności w sytuacji, w której tytuł ten nie korzysta z powagi rzeczy osądzonej, może nastąpić przy zaistnieniu określonych przesłanek, które w ocenie pozwanych w niniejszej sprawie nie miały miejsca. Powódka bowiem nie uchyliła się skutecznie od złożonego oświadczenia woli, do czego właściwie zdaniem pozwanych, powódka nie miała podstaw. Nie jest prawdą aby złożyła oświadczenie woli przed notariuszem pod wpływem błędu, bo wcześniej przed dokonaniem transakcji dokonała oględzin gruntu, który zamierzała kupić, a także zapoznała się z informacjami zawartymi w jawnych rejestrach dotyczących kupowanej nieruchomości. Zatem stan fizyczny i prawny nabywanej przez powódkę nieruchomości był jej znany. Pozwani podnieśli również zarzut, iż przesłanka powództwa przeciwegzekucyjnego tj. zaistnienie zdarzenia wskutek czego zobowiązanie wygasło lub nie może być realizowane, ma w niniejszej sprawie charakter abstrakcyjny.

W dalszych pismach procesowych strony podtrzymały swoje stanowiska (k. 289, 297 – 300)

Na terminie rozprawy w dniu 15 kwietnia 2016r., pozwani wnieśli o oddalenie powództwa z uwagi na przedawnienie (e - protokół z 15.04.2016r. 00:02:01 k. 647).

Pismem procesowym z dnia 6.06.2016r. (k. 650) pełnomocnik powódki sprecyzował nazwisko jednej z pozwanych wnosząc o jego korektę z A. K., na A. H..

Na rozprawie w dniu 2 lutego 2017r. powódka A. Z. podtrzymała swoje żądanie, a pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, z uwagi na to, że nie zostało ono udowodnione

(e - protokół z 02.02.2017r. 00:04:30 k. 818 oraz płyta z nagraniem z tej rozprawy k. 836).

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka A. Z. jest konkubina M. A.. (...) powódki prowadzi działalność gospodarczą w branży kosmetycznej. M. A. i pozwany Z. K. są znajomymi, znają się od około 25 lat. Przez pewien czas współpracowali ze sobą.

(dowód: zeznanie powódki e- protokół z 02.02.2017r. k. 818v oraz płyta z nagraniem rozprawy z tego dnia k. 836, zeznanie pozwanego Z. K. e - protokół z 30.11.2016r. k. 799 oraz płyta z nagraniem rozprawy z tego dnia k. 827, zezn. świadka M. A. k. 462)

Sporna nieruchomość to trzy działki o numerach (...) położone w miejscowości L. na granicy z J., gmina B.. Na jednej z nich znajduje się źródło wody źródlanej. Przedmiotową działkę pozwany Z. K. stopniowo, bo od 2000r. do 2008r. nabywał od E. A., która pozostawiła sobie jedynie pałac znajdujący się w pobliżu. Kiedy ona była właścicielem tych

działek, to na nich było źródło wody mineralnej, ale później po zmianie norm, woda ta uzyskała status wody źródlanej. W 1993r. E. A. zleciła wykonanie operatu wodnoprawnego, który zawierał wyniki badań zasobów wodnych, wyniki badań laboratoryjnych, mapy i szereg innych dokumentów. Operat ten następnie trafił do Z. K. kiedy kupował od niej te grunty. Pozwany Z. K. ani pozostali współwłaściciele nie podejmował żadnych działań z wiązanych z pozyskiwaniem wody na zakupionej nieruchomości, w szczególności mających na celu ustalenie wydajności znajdującego się tam źródła, z którego korzystała wcześniej E. A., zasilając nim swój pensjonat. Natomiast dbał o te grunty. Zatrudnił pracownika M. J., który utrzymywał tą nieruchomość w porządku tj. wycinał drzewa i krzewy, kosił trawę, oczyszczał grunt i dbał o niego, oczyszczał stawy.

(dowód: zeznania świadka E. A. k.393 i 394, zezn. pozwanego Z. K. e - protokół z 30.01.2016r. k. 799 i 800, zezn. pozwanej M. K. k. 800v i 801 oraz płyta z nagraniem z rozprawy z dnia 30.11.2016r. k. 827, zezn. świadka A. M. k. 587 oraz płyta z nagraniem rozprawy z dnia 20.05.2015r. k. 588, zezn. M. J. k. 542 oraz płyta z nagraniem rozprawy z dnia 17.12.2014r. k. 543)

W 2011r. Z. K. zaproponował M. A. zakup swojej nieruchomości położonej w miejscowości L., bo A. poszukiwał nieruchomości nadającej się do produkcji wody, celem jej mineralizacji. Obok znajdował się pałac A., który był podłączony instalacją wodociagową do źródła znajdującego się na nieruchomości Z. K.. A. oglądał tą nieruchomość co najmniej dwukrotnie z M. R., z którym zamierzał podjąć współpracę w zakresie eksploatacji źródła wody znajdującego się na tej nieruchomości, jej dystrybucji i tworzenia znaków towarowych. Nie udało się im jednak wejść na teren, gdzie to źródło się znajdowało, bo teren był ogrodzony. A. po rozmowach ze Z. K. zgodził się na kupno od niego tej nieruchomości za kwotę 500.000zł. ale w ratach ze spłatą przez okres 3 lat. W tej sytuacji Z. K. nie chcąc tak długo czekać na zapłatę obniżył cenę do kwoty 400.000zł. ale płatnej do końca 2011r. A. wyraził zgodę na tą propozycję. Na umówiony termin podpisania umowy, stawiała się pełnomocnik pozwanych E. W.. Kupującym natomiast nie był M. A. jak wcześniej planowano, ale jego konkubina - powódka A. Z., która przed podpisaniem tej umowy była w L. razem ze swoim konkubentem M. A., jego dorosłym synem D. A. i wspólnymi małoletnimi dziećmi tylko raz. Wtedy obejrzała przedmiotową nieruchomość. Działka była wówczas zarośnięta. Widoczne były na niej dwa kręgi betonowe i było błoto. Przed zawarciem umowy kupna tej nieruchomości nie zapoznawała się z dokumentacją dotyczącą tej nieruchomości. Zaufała swojemu konkubentowi, który to uczynił. On otrzymał z Kancelarii (...) na emaila wszystkie niezbędne dokumenty dotyczące tej nieruchomości. Ani A. Z., ani M. A. przed zakupem tej nieruchomości nie zlecali opinii hydrologicznej, ani żadnej innej aby zbadać zasobność złóż wody. Kiedy powódka przybyła do Kancelarii Notarialnej na umówiony termin do podpisania umowy, to miała przy sobie jedynie kwotę 10.000zł. choć wcześniej była mowa o 10% wartości tej nieruchomości. Pozwany ostatecznie zgodził się na kwotę 10.000zł. tytułem zaliczki z zastrzeżeniem, że pozostała kwota zostanie uiszczona do końca 2011r. a powódka dobrowolnie podda się egzekucji z tego aktu notarialnego.

(dowód: zeznanie powódki A. Z. e - protokół z dnia 02.02.2017r. k. 818v 819 oraz płyta z nagraniem z tej rozprawy k. 836, zeznanie świadka M. A. k. 463, zeznanie świadka D. A. k. 464, zezn. Z. K. k. 799 i 800 oraz płyta z nagraniem z rozprawy z dnia 30.11.2016r. k. 827, zezn. świadka E. W. k. 427 oraz płyta z nagraniem z rozprawy z dnia 1.02.2014r. k. 429, zezn. M. R. k. 360-363)

W dniu 15 lipca 2011r. na mocy aktu notarialnego zawartego przed notariuszem A. R., A. Z. nabyła od Z. K., M. K., A. H. oraz K. G. działających przez pełnomocnika E. W. nieruchomość rolną niezabudowaną stanowiącą działkę gruntu numer (...) o pow. 0,3000ha zapisaną w księdze wieczystej nr (...) oraz nieruchomość stanowiącą niezabudowane działki numer (...) o łącznej powierzchni 2, 6800 ha położone we wsi L.. Strony oświadczyły, że cena przedmiotu umowy wynosi 400.000 zł, którą kupująca zobowiązała się uiszczyć w następujący sposób: kwota 10.000zł zostanie zapłacona ze środków własnych najpóźniej w terminie 7 dni przelewem na wskazane przez sprzedających konto bankowe, pozostała zaś kwota 390.000 zł zostanie zapłacona ze środków własnych w terminie najpóźniej do dnia 31 grudnia 2011r. przelewem na wskazane przez sprzedających konto bankowe. Jak wynika z wypisów z rejestru gruntów, przedmiotowe nieruchomości stanowiły łąki trwałe oraz grunty orne.

(dowód: kserokopia aktu notarialnego z dnia 15.07.2011r. nr (...) k. 28-34, wypisy z rejestru gruntów k. 46-49,100-103, odpisy zwykle księgi wieczystej k. 35-41)

Skład fizyko-chemiczny oraz bakteriologiczny wody, odpowiada warunkom ustalonym dla wód używanych do picia i na potrzeby gospodarcze.

(dowód: analiza wody k. 50 – 52)

Na terenie działki nr (...) znajduje się mi.in. zadaszony obiekt w kształcie kręgu o dużej średnicy ze stalowymi drzwiami wejściowymi. Na terenie działki znajdują się dwie studnie wykonane z 3 betonowych kręgów, przykryte betonowymi kręgami. W obu studniach oraz w przewodzie łączącym studnie nie stwierdzono ruchu wody. Brak jest zauważalnego, a więc istotnego dopływu wody poprzez dna studni. We wschodniej części działki nr (...), znajduje się betonowy obiekt, który wg. informacji zawartych w operacie wodnoprawnym jest studnią nr 3. Na sąsiedniej działce o nr (...), znajduje się ujęte w 1908 r. źródło (...), które zasila pałac w J. i zabudowania po byłym PGR. Na podstawie obserwacji terenu, sposobu występowania wód na działce i w jej najbliższym otoczeniu, położenia działki u podstawy zbocza oraz obecności na sąsiedniej działce nr (...), obręb L. w J. ujętego w 1908 r. (...) można stwierdzić, że na obszarze działki nr (...), obręb L. w J. występuje prawdopodobnie źródło warstwowe lub wyciek wód podziemnych dających początek obszarowi podmokłości, który jest drenowany rowem z wylotem do pobliskiego potoku. Przeprowadzona wizja i obserwacje związane z funkcjonowaniem ujęcia wody na przedmiotowej działce nr (...), pozwalają na stwierdzenie, że wypływ wody ze źródła jest stosunkowo niewielki i prawdopodobnie znacznie niższy niż ilość określona w pozwoleniu wodnoprawnym z 1993r. Ujęte na działce nr (...) źródło wody jest źródłem warstwowym lub tylko wyciekami zależnym w znacznym stopniu od opadów atmosferycznych.

(dowód: opinia hydrogeologiczna k. 12 - 19, dokumentacja fotograficzna k. 20-24)

Działka o numerze (...) położona jest w obrębie miejscowości L. w gminie B.. Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy B., część działki przeznaczona jest pod łąki, z ustaleniem utrzymania ich wykorzystania, bez prawa do zabudowy, z zachowaniem istniejących lasów i zadrzewień. Natomiast druga część to teren obsługi technicznej urządzeń zaopatrzenia w wodę, na którym ustalono utrzymanie istniejących urządzeń technicznych.

Działka o numerze (...) położona jest w obrębie miejscowości L., w gminie B.. Część nieruchomości stanowi teren z przeznaczeniem pod łąki z ustaleniem utrzymania ich wykorzystania, bez prawa do zabudowy. Część zaś, jest to teren z przeznaczeniem pod wody otwarte, gdzie ustalono utrzymanie istniejących stawów i zbiorników retencyjnych z możliwością przeznaczenia stawów pod stawy rybne. Na tej części działki, istnieje możliwość lokalizacji drobnych obiektów usługowych, gastronomiczno-handlowych związanych z obsługą funkcji rekreacyjno-turystycznej. Działka oznaczona numerem (...) również znajduje się w w/w wskazanej miejscowości. Jest to teren z przeznaczeniem pod łąki z ustaleniem utrzymania ich wykorzystania, bez prawa zabudowy, z zachowaniem istniejących lasów i zadrzewień.

(dowód: wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy B. k. 104-106)

Powódka nie zapłaciła do tej pory pozwanym dalszej kwoty 390.000zł. wynikającej z aktu notarialnego z dnia 15.07.2011r..

(okoliczność bezsporna)

W dniu 5 marca 2012r. Sąd Rejonowy w Grudziądzu, na wniosek pozwanych nadał aktowi notarialnemu z dnia 15 lipca 2011r. nr (...) klauzulę wykonalności co do obowiązku zapłaty na rzecz wierzycieli kwoty 390.000 zł.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Grudziądzu z dnia 05.03.2012r. k. 656)

W dniu 5 kwietnia 2012r. powódka otrzymała zawiadomienie od Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Grudziądzu M. P. o wszczęciu egzekucji z wniosku pozwanych. W piśmie zostało wskazane, że należność główna wynosi 390.000 zł. W marcu 2012r. Komornik Sądowy dokonał wobec powódki, pierwszych czynności egzekucyjnych.

(dowód: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji k. 96, zajęcie wierzytelności k. 215)

W marcu 2012r. powódka zwróciła się do pozwanych z prośbą o ugodowe rozwiązanie zaistniałej sytuacji.

(dowód: korespondencja stron k. 97 - 99)

Pismem z dnia 11 października 2013r., skierowanym do pozwanych, powódka wniosła o obniżenie ceny nabytej na podstawie aktu notarialnego nr 6966/2011 nieruchomości z powodu wady fizycznej przedmiotowej nieruchomości. W ocenie powódki, wada ta polegała na tym, że nieruchomość wbrew zgodnemu zamiarowi stron, nie pozwala na uzyskiwanie wody pitnej z powodu zaniknięcia źródła tej wody. W piśmie tym powódka wskazała, że realna wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 40.000 zł.

(dowód: oświadczenie A. Z. k. 216)

Postanowieniem z dnia 5 listopada 2013r. Sąd Okręgowy w Legnicy przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Toruniu zgodnie z właściwością.

(dowód: postanowienie SO w Legnicy z dnia 05.11.2013r. k. 241)

Sąd zważył, co następuje:

Dokonując oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, istotnego dla rozstrzygnięcia, Sąd oparł się w pełni na wiarygodnych dokumentach, w szczególności na akcie notarialnym z dnia 15 lipca 2011r., zeznaniach stron oraz świadków: M. R., M. A., D. A., E. A., M. J., A. M. i E. W.. Generalnie wszystkim tym zeznaniom Sąd dał wiarę, bo są one logiczne, korespondują ze sobą i wzajemnie się uzupełniają.

Sąd pominął dowód z przesłuchania w charakterze świadka R. K., albowiem powódka nie wskazała właściwego adresu tego świadka. Ponadto oddalił ostatecznie wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie geologii i hydrologii (k. 657) po uwzględnieniu treści pisma M. N., w którym odmawia on sporządzenia opinii (k. 623-627) oraz oddalił wniosek powódki o przesłuchanie w charakterze świadka M. N., albowiem uznał, że brak jest podstaw do przesłuchania w charakterze świadka osobę, która wcześniej miała wypowiedzieć się w sprawie jako biegły i wydać opinię w sprawie.

Sąd na rozprawie w dniu 2.02.2017r. oddalił wniosek pełnomocnika powoda zgłoszony w piśmie procesowym z tego samego dnia o przesłuchanie w charakterze świadka M. A., albowiem M. A. był już wcześniej przesłuchany w dniu 14.11.2014r. w drodze pomocy prawnej przez Sąd Rejonowy w Mysłowicach na te same okoliczności. (k. 462-464)

W niniejszej sprawie bezsporne było to, że w dniu 15 lipca 2011r. na mocy aktu notarialnego nr 6966/2011, powódka zawarła z pozwanymi umowę sprzedaży trzech działek o nr 615, 622 i 623/1. Postanowieniem z dnia 5 marca 2012r. Sąd Rejonowy w Grudziądzu na wniosek pozwanych nadał w/w aktowi notarialnemu klauzulę wykonalności. Nadto, bezsporne jest również to, że przeciwko powódce wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Grudziądzu.

W tym miejscu wskazać trzeba, że powódka zmodyfikowała pierwotne żądanie pozwu i tym samym domagała się pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego nadanego aktowi notarialnemu z dnia 15 lipca 2011r. nr 6966/2011 postanowieniem Sądu Rejonowego w Grudziądzu z dnia 5 marca 2012r. w części dotyczącej kwoty 360.000 zł. W uzasadnieniu wskazała, że podstawę jej żądania stanowi oświadczenie powódki w przedmiocie uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Jako żądanie ewentualne, powódka wskazała obniżenie

ceny przedmiotowej nieruchomości do kwoty 40.000 zł z powodu wady fizycznej przedmiotowej nieruchomości. Jako podstawę prawną powódka podała przepis art. 560§ 1 i §3 k.c.

Tytułem wstępu zaznaczyć należy, że istotą powództwa opozycyjnego z art. 840 k.p.c. jest wykazanie, że sam tytuł wykonawczy nie odpowiada rzeczywistemu stanowi rzeczy. Podstawą powództwa przeciwegzekucyjnego są zdarzenia (okoliczności, fakty), z którymi przepisy prawa materialnego łączą wygaśnięcie zobowiązań albo, które powodują niemożność egzekwowania świadczeń wynikających z tytułu egzekucyjnego. Istnienie tych zdarzeń sprawia, że powód- dłużnik może skutecznie w drodze procesu, żądać pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego. Skuteczność żądania w tym trybie uzależniona jest od wykazania przez stronę powodową nieistnienia obowiązku objętego tytułem wykonawczym (vide: wyrok SA w Katowicach z dnia 31 marca 2010r. – sygn. I ACa 49/10)

W myśl przepisu art. 840 § 1 k.p.c. dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli: przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym nie będącym orzeczeniem sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście; zgodnie z § 2 po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane; gdy tytułem jest orzeczenie sądowe, dłużnik może oprzec powództwo także na zdarzeniach, które nastąpiły po zamknięciu rozprawy, a także na zarzucie spełnienia świadczenia, jeżeli zgłoszenie tego zarzutu w sprawie było z mocy ustawy niedopuszczalne.

W przedmiotowym akcie notarialnym, powódka złożyła oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji . Oświadczenie to, wskazywało zdarzenie prawne, stanowiące źródło jej obowiązku świadczenia na rzecz pozwanych kwoty 390.000 zł. Zwrócić należy uwagę, że jeżeli oświadczenie dłużnika o poddaniu się egzekucji zawarte jest w akcie notarialnym, którym równocześnie dokonano czynności będącej źródłem obowiązku świadczenia, wówczas nie istnieje ani wątpliwość co do związania dokonanej czynności materialnoprawnej i wynikających z niej obowiązków dłużnika z oświadczeniem dłużnika o poddaniu się egzekucji, ani też nie poddaje się w wątpliwość ich współzależności.

Na rozprawie w dniu 2 lutego 2017r., powódka podniosła, że w przedmiotowym akcie notarialnym zapisano, że kwota 390.000zł. ma zostać uiszczona przez powódkę do dnia 31 grudnia 2011r., jednak strony ustnie umówiły się, że kwota ta będzie spłacana w ratach w wysokości 5.000zł miesięcznie. Powódka wskazała też, że w przedmiotowym akcie notarialnym, złożyła oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777§ pkt 4 k.p.c. Jednocześnie powódka zeznała, że nie miała wówczas świadomości o konsekwencjach wynikających z tego oświadczenia. Zdaniem Sądu, z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powódka składając oświadczenie miała możliwość zapoznania się z jego treścią, a oświadczenie to zostało sformułowane w sposób zrozumiały dla przeciętnie wykształconego człowieka. Nadto, brak jest dowodów w sprawie, że powódka nie została pouczona o skutkach jego złożenia. Oczywistym jest, że gdyby powódka w czasie podpisywania aktu notarialnego miała jakiegokolwiek wątpliwości co do jego treści, to mogła je wyjaśnić od razu.

Sam fakt, czy strona miała odpowiednią wiedzę o znaczeniu podpisywanego przez nią jako dłużnika oświadczenia o poddaniu się egzekucji - ze swej istoty nie należy do zdarzeń mogących stanowić podstawę powództwa opozycyjnego z art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 09.09.2014r. sygn. I Aca 329/14).

Powódka podała również, że przedmiotową nieruchomość nabyła od pozwanych ze względu na to, że wedle ich zapewnień, na nieruchomości miało znajdować się źródło wody. Wskazała, że po podpisaniu aktu notarialnego w dniu 15 lipca 2011r., uzyskała informacje, z których wynikało, że takiego źródła na zakupionej przez nią działce nie ma. Należy jednak zauważyć, że podpisując umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, powódka, jak sama zeznała na rozprawie w dniu 2 lutego 2017r., polegała na swoim konkubencie M. A. oraz na zaufaniu do pozwanego Z. K., będącego dobrym znajomym jej partnera. Powódka przyznała, że uwierzyła pozwanemu „na słowo”, że na działce znajduje się źródło, z którego wybija woda. Przed podpisaniem aktu notarialnego, powódka jednokrotnie przeprowadziła oględziny działki. Zeznała, że działka była wówczas zarośnięta, było błoto, a jako że powódka była wtedy z dziećmi, nie oglądała działki dokładnie. Nie wnikała nawet jakiej powierzchni jest nieruchomość, którą ma

nabyć. A. Z. wskazała jednak, że nic nie wzbudziło jej zastrzeżeń. Podała, że jej partner zamierzał z przedmiotowej nieruchomości pozyskiwać wodę, powódka natomiast miała być tylko właścicielką nieruchomości. Co jednak istotne, to fakt, że przed nabyciem działki, powódka nie sprawdziła czy na działce rzeczywiście znajduje się źródło, z którego można pozyskiwać wodę. Polegała wyłącznie na słowach pozwanego Z. K. i wiedzy jaką wówczas posiadał i przekazywał jej konkubent. Jak wynika z dokumentów zebranych w sprawie, w szczególności zaś z treści aktu notarialnego z dnia 15 lipca 2011r., wypisów z rejestru gruntów oraz wypisów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy B., które były powódce dostępne, przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest w głównej mierze pod łąki bądź wody otwarte. Powódka miała możliwość zapoznania się z tą dokumentacją, a potencjalne przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości, było w niej jasno określone.

Powódka twierdziła, że powyższą umowę zawarła pod wpływem błędu, gdyż była przekonana, że na przedmiotowej nieruchomości znajduje się źródło, z którego można czerpać wodę. Zgodnie z [art. 84 § 1 kc](#) 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. Natomiast z [art. 84 § 2 kc](#) wynika, że można się powoływać wyłącznie na błąd istotny, a więc uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści. Nadto z [art. 86 § 1 kc](#) wynika, że jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy gdy nie dotyczył treści czynności prawnej. Możliwość uchylenia się od skutków prawnych swego oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu wymaga złożenia – zgodnie [art. 88 § 1 i 2 kc](#) – odpowiedniego oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia w formie pisemnej, w terminie roku od wykrycia błędu.

Odnosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy po raz kolejny wskazać, że powódka przed podpisaniem aktu notarialnego dokonała oględzin przedmiotowej działki i otrzymała od Z. K. dokumenty dotyczące nieruchomości. Powódka była również w posiadaniu operatu wodnoprawnego z 1993r. Oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia woli, powódka jednak do chwili obecnej nie złożyła. Dopiero po około 8 miesiącach od zawarcia umowy sprzedaży powódka zleciła sporządzenie własnej opinii hydrologicznej, z której wynika, że wpływ wody ze źródła jest stosunkowo niewielki i prawdopodobnie znacznie niższy niż ilość określona w pozwoleniu wodnoprawnym z 1993r. Jak wynika z materiału dowodowego, w tym z zeznań świadków, powódka przez cały czas od nabycia nieruchomości, nie podejmowała na niej żadnych działań. Obecnie działka jest nieodpowiednio ogrodzona i w żaden sposób nie jest zabezpieczona przed dostępem osób trzecich, co może poddawać w wątpliwość plany powódki, jakie wiązała z przedmiotową nieruchomością. Należy też zauważyć, że po podpisaniu aktu notarialnego, aż do marca 2012r., powódka nie zgłaszała pozwanemu zastrzeżeń co do stanu fizycznego nieruchomości.

Istotą postępowania opartego na podstawie [art. 840 § 1 pkt 1 kpc](#) jest wykazanie przez powódkę nie wystąpienia zdarzeń, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności m.in. kwestionowanie istnienia lub zakresu obowiązku stwierdzonego tytułem wykonawczym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 4.07.2013 r., I CZ 68/13, Lex nr 1365613). Skoro żądanie powódki było oparte na wadzie oświadczenia woli w postaci błędu co do treści czynności prawnej jaka miała miejsce między stronami, to powódka winna wykazać, że oświadczenie woli, a w konsekwencji czynność prawną, sporządzone zostało pod wpływem błędu. Powódka nie przedstawiła żadnych dowodów pozwalających przyjąć, iż rzeczywiście zawierając przedmiotową umowę sprzedaży, działała pod wpływem błędu i to wywołanego podstępnie przez pozwanych.

W niniejszej sprawie powódka powoływała się na okoliczność zatajenia przez pozwanych faktu, że na nabytej przez nią działce znajduje się wyschnięte źródło wody. Powódka wskazała, że była wielokrotnie zapewniana przez pozwanego Z. K., że z przedmiotowej nieruchomości będzie mogła pozyskiwać wodę. Jednakże trzeba zauważyć, że już w podpisywanym przez powódkę akcie notarialnym, znajduje się informacja o potencjalnym przeznaczeniu nabywanych nieruchomości oraz odniesienia do zapisów ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy B.. Powódka miała możliwość zapoznania się z dokumentami dotyczącymi nieruchomości, a wszelkie wątpliwości i

niejasności, winna była wyjaśnić. Jak wynika z zeznań świadków, pozwani nigdy nie prowadzili na spornym terenie działalności związanej z wykorzystaniem ujęcia wody pitnej. Zarzuty powódki, że pozwani zataili przed nią wady przedmiotowej nieruchomości są w świetle powyższego bezpodstawne.

W niniejszej sprawie powódka wystąpiła także z żądaniem ewentualnym, tj. wniosła o ustalenie, że cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości ustalona w akcie notarialnym z dnia 15 lipca 2011r. ulega obniżeniu do kwoty 40.000 zł, na skutek obniżenia ceny z powodu wady fizycznej przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 560 § 1 i § 3 kc.

Powód może zgłosić w pozwie obok żądania głównego żądanie ewentualne na wypadek nieuwzględnienia żądania sformułowanego jako podstawowe. Możliwość zgłoszenia żądania ewentualnego istnieje w sprawach o świadczenie, ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego, bądź prawa czy o ukształtowanie stosunku prawnego, bądź prawa. W dalszej części uzasadnienia SN wskazał, że roszczenia procesowe podlegają łączeniu, a dopuszczalność ich dochodzenia w jednej sprawie jest uregulowana w art. 191 kpc, w myśl którego powód może dochodzić jednym pozwem kilku roszczeń przeciwko temu samemu pozwanemu, jeżeli nadają się one do tego samego trybu postępowania oraz jeżeli sąd jest właściwy ze względu na ogólną wartość roszczeń, a ponadto - gdy roszczenia są różnego rodzaju - o tyle tylko, o ile dla któregokolwiek z tych roszczeń nie jest przewidziane postępowanie odrębne ani też nie zachodzi niewłaściwość sądu według przepisów o właściwości bez względu na wartość przedmiotu sporu. W niniejszej sprawie jednak, do rozpoznania żądania ewentualnego, nie będzie właściwy Sąd Okręgowy w Toruniu, co wynika z przepisu art. 34 kpc. Zgodnie z tym przepisem, powództwo o zawarcie umowy, ustalenie jej treści, o zmianę umowy oraz o ustalenie istnienia umowy, o jej wykonanie, rozwiązanie lub unieważnienie, a także o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy można wytoczyć przed sąd miejsca jej wykonania. W razie wątpliwości miejsce wykonania umowy powinno być stwierdzone dokumentem. Miejsce wykonania umowy określa się według założeń prawa materialnego i jest nim miejsce oznaczone w umowie lub wynikające z właściwości zobowiązania. Jeżeli miejsce spełnienia świadczenia nie jest oznaczone ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione w miejscu, gdzie w chwili powstania zobowiązania dłużnik miał zamieszkanie lub siedzibę. Jednakże świadczenie pieniężne powinno być spełnione w miejscu zamieszkania lub w siedzibie wierzyciela w chwili spełnienia świadczenia (art. 454 § 1 KC).

Niezależnie od powyższego jednak, z racji nabycia przez powódkę od pozwanych nieruchomości, należy wskazać, że kupującej w razie zaistnienia ewentualnych wad rzeczy sprzedanej co do zasady przysługiwało roszczenie z tytułu rękojmi. Zgodnie z treścią art. 556 § 1 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojmia za wady fizyczne). W treści umów zawartych przez strony procesu brak było jakichkolwiek regulacji ograniczających bądź wyłączających tego rodzaju odpowiedzialność. Odpowiedzialność sprzedawcy za wady rzeczy jest zaś w istocie odpowiedzialnością opartą na zasadzie ryzyka, bezwzględna i obiektywna. Powyższe akcentuje się głównie poprzez brak możliwości uwolnienia się od niej poprzez wykazanie braku winy własnej sprzedawcy, a nawet poprzez wykazanie braku wiedzy o wystąpieniu, czy też możliwości wystąpienia wady. Zasadniczą przesłanką odpowiedzialności sprzedawcy względem kupującego jest wykazanie, że przedmiot sprzedaży dotknięty jest wadą fizyczną bądź prawną. Nie ma zatem żadnego znaczenia przy rozpoznawaniu tego rodzaju spraw, czy sprzedawca ponosi winę za stan przedmiotu zakupu, czy też takowej nie można mu przypisać.

Odpowiedzialność z tytułu rękojmi jest wyłączona w przypadku, gdy wady były znane kupującemu, przy czym na kupującym nie ciąży obowiązek szczegółowego zbadania rzeczy przed jej zakupem. Należy jednak podkreślić, że kupujący również nie może pozostawać bierny i nie podejmować starań celem zbadania np. stanu prawnego nieruchomości. Zgodnie z art. 568 § 1 kpc, uprawnienia z tytułu rękojmi wygasają po upływie roku licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. Powódka złożyła oświadczenie dotyczące obniżenia ceny dopiero w październiku 2013 r., a zatem dwa lata po zawarciu umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Powódka powinna złożyć to oświadczenie w ciągu roku od zawarcia wyżej wskazanej umowy.

Termin do realizacji uprawnień z art. 568§1 k.c. na drodze sądowej jest terminem zawitym. Po jego upływie, roszczenia te wygasają i nie mogą być skutecznie dochodzone w postępowaniu sądowym.

Z uwagi na to, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z powodów jak wyżej, Sąd orzekł jak w pkt. 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w związku z paragrafem 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokacie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Skoro powódka przegrała sprawę, to ona jest zobowiązana do poniesienia wszystkich kosztów procesu, a w szczególności kosztów zastępstwa procesowego jakie poniósł każdy z pozwanych.