

Sygn. akt I C 1033/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Wojciech Modrzyński

Protokolant: sekr. sąd. Monika Falkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2017r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa: K. Ż.

przeciwko: J. W. i M. W. (1)

o zapłatę

1. zasądza solidarnie od pozwanych J. W. i K. W. kwotę **131.000 zł** (sto trzydzieści jeden tysięcy złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 16 kwietnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie
3. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę **4636,95 zł** (cztery tysiące sześćset trzydzieści sześć złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
4. kosztami postępowania od uiszczenia których zwolnione były strony obciąża Skarb Państwa
5. nakazuje pobrać solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Toruniu kwotę 6550 zł (sześć tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych

SSO Wojciech Modrzyński

IC 1033/15

UZASADNIENIE

Do Sądu Okręgowego w Toruniu wpłynął pozew K. Ż. przeciwko J. i M. W. (1) o zapłatę. Powód domagał się zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty 131.000 zł z odsetkami ustawowymi od 24 października 2014 roku. W uzasadnieniu swego pozwu wskazał, iż w dniu 21 października 2013 roku u notariusza B. G. zawarł przedwstępną umowę sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 58,91 m², składającego się z dwóch pokoi, kuchni, schowka, łazienki, przedpokoju i piwnicy nr 9 o pow. 11,36 m² KW (...) za cenę 131.000 zł, która została w całości zapłacona przed podpisaniem umowy przedwstępnej. Termin zawarcia umowy ostatecznej strony określiły na dzień nie wcześniej niż 2 stycznia 2015 roku. Lokal mieszkalny został wydany powodowi niezwłocznie po podpisaniu umowy przedwstępnej. Po wydaniu lokalu okazało się że lokal ma powierzchnię o 20m² mniejszą niż wynikało to z aktu (zaledwie 38m). w tej sytuacji powód zwrócił się do pozwanych aby wydali mu brakującą część lokalu lub zwrócili pieniądze. Pozwani

odmówili wydania reszty lokalu i powiedzieli że nie są w stanie zwrócić powodowi zapłaconej za lokal kwoty gdyż jej nie mają.

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu swego stanowiska wskazał, iż twierdzenia powoda są gołosłowne i nie znajdują odzwierciedlenia w rzeczywistym stanie sprawy. Pełnomocnik pozwanych przyznał, iż strony w dniu 23 października 2014 roku zawarły umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w T. za kwotę 131.000 zł. Kwota nabycia nieruchomości została uiszczona w całości przed zawarciem umowy. Lokal został wydany powodowi niezwłocznie po zawarciu umowy przedwstępnej. Do dnia 15 marca 2015 roku powód nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń co do nieruchomości, w tym do kwestii jej powierzchni. Dopiero w dniu 20 marca 2015 roku wystosował do pozwanych żądanie wydania brakującej powierzchni lokalu mieszkalnego. Powyższy lokal mieszkalny został wyodrębniony w postępowaniu prowadzonym przed Sadem Rejonowym w T. o zniesienie współwłasności nieruchomości (sygn.. akt XI Ns 1650/06). Dane zawarte w Księdze Wieczystej lokalu wynikają z treści postanowienia Sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości. Pełnomocnik powoda winien mieć świadomość domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Jak wynika z wpisu w KW sporny lokal mieszkalny posiada powierzchnię 58,91 m². Wskazana w pozwie różnica metrażu miałyby wynosić około 20m². W ocenie pełnomocnika pozwanych trudno przyjąć aby faktycznie powód nabywając lokal nie zauważył tak znaczącej różnicy powierzchni, a roszczenia z tego tytułu wysnuł po upływie prawie roku od zawarcia umowy.

Pełnomocnik pozwanych z ostrożności procesowej podkreślił, iż w przypadku ewentualnej szkody na skutek wystąpienia wad prawnych nieruchomości ewentualne roszczenia winny być kierowane do notariusza, który zgodnie z art. 80§2 prawa o notariacie obowiązany jest czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może wywoływać skutki.

Pismem z dnia 21 sierpnia 2015 roku pełnomocnik powoda podtrzymał żądanie pozwu i wskazał, iż przed zawarciem umowy przedwstępnej powód był tylko raz w spornym mieszkaniu w obecności pozwanego i reprezentującej go pośredniczki w obrocie nieruchomościami K. J.. Powód dopytywał się o wielkość lokalu i usłyszał, iż w jego skład wchodzi jeszcze jeden pokój do którego pozwany nie miał akurat klucza. W przypadku zawarcia umowy klucz miał zostać wydany powodowi przez matkę pozwanego. Pozwani aby ominąć przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i nie płacić 19% podatku zdecydowali się na zawarcie umowy przedwstępnej i udzielenie powodowi pełnomocnictwa do zawarcia z samym sobą umowy ostatecznej przenoszącej własność nieruchomości z zastrzeżeniem, iż umowa ta nie może zostać zawarta przed upływem 2 stycznia 2015 roku. zawierając umowę przedwstępną powód zrozumiał, iż do wskazanej daty zawarcia umowy przyrzeczonej nie ma prawa wchodzić do lokalu mieszkalnego. Niezwłocznie po wejściu do mieszkania powód zauważył różnicę powierzchni i próbował skontaktować się z pozwanymi. Pozwani nie odbierali jednak telefonu i unikali rozmowy. Do prowadzonej przez pozwanych Pizzerni udała się żona powoda próbując uzyskać informację o brakującej części lokalu lub uzyskać zwrot gotówki. Jej staranie nie przyniosły jednak rezultatu.

Na rozprawie w dniu 13 marca 2017 roku, przed zamknięciem rozprawy, pełnomocnik pozwanych wniósł o ewentualne ustalenie pozorności umowy przedwstępnej, bowiem w jego ocenie w istocie stronom zależało na zawarciu umowy sprzedaży.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 23 października 2013 roku u notariusza B. G. stawił się powód wraz z pozwanymi aby zawrzeć umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul (...). Mieszkanie to położone jest w obrębie (...) Starówki i znajduje się w zabytkowej Kamienicy. Właściciele lokalu mieszkalnego z uwagi na przepisy prawa podatkowego nie mogli zawrzeć od razu umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. Lokal ten bowiem nabyli w wyniku sądowego zniesienia współwłasności nieruchomości i darowizny od swojej matki R. W.. M. W. (1) rozszerzył na posiadany lokal wspólność ustawową małżeńską. W ten sposób wraz z żoną J. W. stali się współwłaścicielami

lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w T.. W przypadku sprzedaży lokalu przed upływem czasu określonego w ustawie (5 lat) pozwani zobowiązani byłiby do uiszczenia podatku.

Dowód: zeznanie pozwanego złożone 13.03.2017r, 00:14:57, k-227

zeznanie pozwanej złożone 13.03.2017r, 00:26:13, k-228

W tej sytuacji pozwani postanowili zawrzeć z powodem umowę przedwstępną z zaznaczeniem, iż termin zawarcia umowy ostatecznej upłynie nie wcześniej niż 2 stycznia 2015 roku, co zwalniałoby pozwanych z obowiązków podatkowych. Powód przed zawarciem umowy przedwstępnej zakupu lokalu był w towarzystwie pośrednika obrotu nieruchomościami obejrzał lokal. Lokal nadawała się do kapitalnego remontu. Powód wraz z żoną sprzedali grunty rolne i pieniądze pozyskane ze sprzedaży postanowili przeznaczyć na kupno mieszkania dla syna, który rozpoczął studia w T.. Powód przed zawarciem umowy przedwstępnej nie konsultował tego zakupu z żoną. W chwili zawarcia umowy przedwstępnej żona powoda J. Ż. przebywała u swoje brata za granicą. Przed zawarciem umowy przedwstępnej powód był z pozwanym w lokalu mieszkalnym dwu lub trzykrotnie.

Dowód: zeznanie J. Ż. złożone 12.10.2016r., 00:06:21, k-120

W tej sytuacji strony w dniu 23 października 2014 roku zawarły przedwstępną umowę sprzedaży własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 58,91 m², składającego się z dwóch pokoi, kuchni, schowka, łazienki, przedpokoju i piwnicy nr 9 o pow. 11,36 m² KW (...) za cenę 131.000 zł, która została w całości zapłacona przed podpisaniem umowy przedwstępnej. Pozwani zapewnili powoda o prawie do lokalu, okazali odpis księgi wieczystej, z którego wynikało, iż cały lokal ma powierzchnię 58,91 m². Pozwani w żaden sposób nie wskazywali, iż powierzchnia lokalu mieszkalnego jest w rzeczywistości inna niż wskazana w księdze wieczystej.

Dowód: umowa przedwstępna k-4

odpis KW (...) k-7 akt

Po powrocie do domu, J. Ż. udała się z synem do T. zobaczyć mieszkanie. Okazało się że w mieszkaniu odcięty jest dopływ energii elektrycznej. Gdy przybyli na miejsce było ciemno. Świecąc sobie telefonami komórkowymi J. Ż. obejrzała mieszkanie. Stan techniczny mieszkania wydał się jej katastrofalny, na ścianach widać było zacieki, co świadczyło o przeciekaniu dachu, mieszkanie wymagało gruntownego remontu. Niepokój J. Ż. wzbudziła także powierzchnia lokalu mieszkalnego. Wydawał się jej niezwykle mały jak na deklarowane prawie 60m². Po powrocie do domu podzieliła się swoimi wątpliwościami z mężem. Początkowo małżonkowie Ż. zdecydowali, że sprzedadzą lokal mieszkalny. Jednak z uwagi na wątpliwości co do metrażu lokalu J. Ż. postanowiła najpierw skontaktować się ze swoją znajomą M. W. (2). Obie zadecydowały, że konieczna jest jeszcze jedna wizyta w lokalu i ustalenie choćby w przybliżeniu jego powierzchni. Obie udały się do T. i dokonały pomiarów spornego mieszkania. Okazało się, że wyniki wskazują na duże różnice z wielkością mieszkania wpisaną do KW. Różnica wynosiła około 20m². Po dokonaniu pomiarów obie udały się do prowadzonej przez pozwanych pizzerii na terenie (...). J. Ż. była zdenerwowana, czuła się oszukana. Obie rozpoczęły rozmowę z pozwanym w obecności gości pizzerii. M. W. (1) zaprosił obie kobiety do swojego biura. Rozmowa nie doprowadziła do przełomu. Pozwani początkowo wskazywali, iż do lokalu należy jeszcze jeden pokój, który pozostaje w posiadaniu matki, która przebywa w szpitalu i w związku z tym nie jest możliwe wydanie do niego kluczy. Pozwani odmówili również zwrotu pieniędzy, zaznaczając, iż zostały już one zainwestowane w lokal gastronomiczny.

Dowód: zeznanie J. Ż. złożone 12.10.2016r., 00:06:21, k- 120

zeznanie M. W. (2) złożone 12.10.2016r, 00:20:00, k- 121

zeznanie pozwanego złożone 13.03.2017r, 00:14:57, k-227

zeznanie pozwanej złożone 13.03.2017r, 00:26:13, k-228

Mimo próśb J. Ż. dodatkowy pokój, który miał rzekomo przynależeć do lokalu mieszkalnego nie został nigdy wydany powodowi. Pismem z dnia 20 marca 2015 roku pełnomocnik powoda wezwał pozwanych do zwrotu uiszczonych przy zawarciu umowy przedwstępnej umowy nabycia lokalu ceny jego zakupu tj. kwoty 131.000 zł w nieprzekraczalnym terminie do 31 marca 2015 roku lub wydali w powyższym terminie brakującą część lokalu. W związku z brakiem odpowiedzi ze strony pozwanych, pełnomocnik powoda pismem z dnia 9 kwietnia 2015 roku oświadczył, iż odstępuje od zawartej umowy przedwstępnej i wniósł o zwrot kwoty 131.000 zł do 15 kwietnia 2015 roku.

Dowód: zeznanie J. Ż. złożone 12.10.2016r., 00:06:21

zeznanie pozwanego złożone 13.03.2017r, 00:14:57, k-227

zeznanie pozwanej złożone 13.03.2017r, 00:26:13, k-228

pismo k- 13

pismo k- 15

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny był w znacznej części niesporny między stronami i został ustalony w oparciu o zeznania świadków, opinię biegłego J. M. oraz złożone do akt sprawy dokumenty.

Sąd uznał zeznania świadków J. Ż. i M. W. (2) za wiarygodne. Są one spójne, logiczne i konsekwentne. Obie potwierdziły, iż po zawarciu umowy przedwstępnej zobowiązującej powoda i pozwanych do zawarcia w przyszłości umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) okazało się, iż powierzchnia rzeczywista lokalu mieszkalnego znacząco różni się od powierzchni ujawnionej w księdze wieczystej. Różnica wielkości wynosiła około 30% powierzchni. Obie potwierdziły także, iż powód wzywał pozwanych do wydania brakującej części lokalu lub zwrotu gotówki. Okoliczności te są niesporne między stronami i co do zasady zostały potwierdzone przez pozwanych.

Sąd uznał za w pełni wiarygodną opinię biegłego z zakresu budownictwa w osobie J. M.. Biegły posiada odpowiednie wykształcenie i wieloletnie doświadczenie zawodowe. Dokonał szczegółowych oględzin spornego lokalu i jego pomiarów. Wnioski płynące z opinii są jednoznaczne, biegły potwierdził znaczącą różnicę w rzeczywistej powierzchni lokalu mieszkalnego w stosunku do powierzchni ujawnionej w księdze wieczystej. Żadna ze stron nie kwestionowała powyższej opinii.

Sąd uznał za w pełni wiarygodne dokumenty złożone do akt sprawy. Ich prawdziwość nie budziła wątpliwości Sądu, a żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności.

Sąd uznał również za wiarygodne zeznania stron postępowania. Są one spójne, logiczne i konsekwentne, znajdują także potwierdzenie w zebranych, pozostałym materiale dowodowym.

W ocenie Sądu materiał dowodowy sprawy jest w znacznej części bezsporny. Strony różniły się stwierdzeniami o ilości wizyt powoda w lokalu mieszkalnym przed zawarciem umowy. Okoliczność ta pozostaje jednak nieistotna dla oceny zasadności roszczeń powoda. Warto podkreślić, iż fakt zawarcia umowy przedwstępnej, uiszczenia całej części ceny nabycia przy jej zawarciu, rozbieżności co do powierzchni lokalu i wezwania pozwanych do wydania lokalu mieszkalnego lub zwrotu gotówki były bezsporne. W tej sytuacji Sąd pominął dowód z zeznań K. J., bowiem okoliczności, niekwestionowania powierzchni lokalu mieszkalnego (na taką okoliczność miałyby zeznawać świadek zgodnie z tezą wskazaną w odpowiedzi na pozew) były niesporne między stronami (art. 227 w zw. z art. 229 k.p.c.). Zebrany materiał dowodowy i oświadczenia obu stron wskazują, iż kwestia powierzchni lokalu została po raz pierwszy poruszona po zawarciu umowy przedwstępnej.

W ocenie Sądu roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie.

W omawianej sprawie dochodzone roszczenie ma związek z zawartą umową przedwstępną. Przez umowę przedwstępną należy rozumieć umowę, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej (art. 389 k.c.).

Umowa przedwstępna (*pactum de contrahendo*) jest zatem umową, przez którą jedna ze stron lub obie strony zobowiązują się do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy, tj. umowy przyrzeczonej. Jak wynika zatem z brzmienia przywołanego przepisu, umowa przedwstępna może zostać ukształtowana jako umowa jednostronnie albo dwustronnie zobowiązująca. W pierwszym wypadku zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej zaciąga tylko jedna strona, a zatem uprawnienie do żądania zawarcia takiej umowy przysługuje wyłącznie drugiej stronie. W przypadku natomiast umów dwustronnie zobowiązujących wspomniane uprawnienie ma każda ze stron względem drugiej. Zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie wyrażonym w wyroku z dnia 21 października 2015 roku (I ACa 928/15), iż w świetle art. 389§1 k.c. umowa przedwstępna nie jest sposobem zawarcia umowy, ponieważ sama jest umową obligacyjną, znajdującą zastosowanie w procesie kontraktowania w sytuacji gdy strony chcą zawrzeć umowę, lecz ten fakt, z różnych względów, jednak innych niż brak konsensu co do istotnych postanowień umowy, odsuwają w czasie. Umowa przedwstępna jest umową zobowiązującą stronę lub strony do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy. Umowa przedwstępna należy zatem do umów o charakterze organizatorskim (przygotowawczym) i należy ją odróżnić od umowy definitywnej, która realizuje zamierzony przez strony cel gospodarczy.

W omawianej sprawie strony zawarły umowę przedwstępną zobowiązującą do zawarcia nie wcześniej niż 2 stycznia 2015 roku umowy przenoszącej własność szczegółowo opisanego w akcie notarialnym prawa własności do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T. przy ul. (...) za cenę 131.000 zł. Cena nabycia została w całości wpłacona przez powoda w dniu podpisania umowy przedwstępnej. Jednocześnie pozwani w umowie przedwstępnej udzielili powodowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zgodnie z art. 389§2 k.c. jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia.

W omawianej sprawie strony w umowie przedwstępnej nie oznaczyły terminu zawarcia umowy wskazując jedynie, iż umowa przyrzeczona nie może zostać zawarta wcześniej niż 2 stycznia 2015 roku. Podyktowane to było wygaśnięciem obowiązków podatkowych po stronie sprzedających właśnie w tej dacie. Wcześniejsza sprzedaż lokalu stwarzała bowiem po stronie małżonków W. obowiązek uiszczenia podatku. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, a żadna ze stron nie wystąpiła z żądaniem zawarcia umowy przyrzeczonej i nie wyznaczyła terminu do jej zawarcia. Zgodnie z art. 390§2 k.c. gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna zawarta została w formie aktu notarialnego, a zatem w przypadku uchylania się przez powoda od jej zawarcia pozwani mieli możliwość żądania przed Sądem zawarcia umowy przyrzeczonej. Działań takich pozwani jednak nie podjęli. Należy jednak pamiętać, iż zgodnie z art. 390§3 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

Jak wynika z zebranego materiału dowodowego po podpisaniu umowy przedwstępnej okazało się, iż wydany powodowi lokal ma powierzchnię znacząco mniejszą od powierzchni uwidocznionej w księdze wieczystej (różnica około 20m²). Powód, a przede wszystkim jego żona podjęli próby wyjaśnienia sprawy i zażądali od pozwanych wydania brakujących części lokalu. Gdy próby te okazały się bezskuteczne pismem z dnia 9 kwietnia 2015 roku pełnomocnik powoda oświadczył pozwanym, iż odstępuje od zawartej umowy przedwstępnej i zażądał zwrotu uiszczonej ceny nabycia w kwocie 131.000 zł do 15 kwietnia 2015 roku.

Jak wskazał SN w wyroku z dnia 15 listopada 2016 roku (III CNP 9/16) strony mogą do treści umowy przedwstępnej, poza istotnymi postanowieniami (art. 389 k.c.), wprowadzić w granicach określonych w art. 3531 k.c., postanowienia, które nie przesądzają o jej bycie, nie stanowią o jej skuteczności i nie odnoszą się do spełnienia świadczenia z tej umowy (zawarcie umowy przyrzeczonej) ale kształtują zachowania stron w okresie poprzedzającym zawarcie umowy przyrzeczonej. Do takich postanowień należy między innymi określenie zobowiązania jednej ze stron do spełnienia świadczenia z umowy przyrzeczonej lub oświadczenia wiedzy o zapłaceniu ceny sprzedaży przedmiotu tej umowy. Na tym etapie stosunku prawnego nie istnieje jeszcze zobowiązanie z umowy przyrzeczonej, a więc nie istnieje podstawa prawna świadczenia, lecz jest to tylko porozumienie stron co do celu świadczenia - uzyskania świadczenia ekwiwalentnego w postaci przeniesienia własności lokalu i udziału w częściach wspólnych nieruchomości. Jeżeli nie zostaje zawarta umowa przyrzeczona, nie zostaje osiągnięty zamierzony cel świadczenia, co oznacza, że bez względu na przyczynę jej nie zawarcia, świadczenie w postaci zapłaconej ceny, jako nienależne podlega zwrotowi. Świadczenie staje się nienależne z chwilą, w której wiadomo, że cel nie został osiągnięty - umowa przyrzeczona nie może być zawarta. Zwrot świadczenia na tej podstawie następuje w pełnym zakresie, bo otrzymujący świadczenie wie, że otrzymał je jeszcze przed powstaniem zobowiązania. Podobnie wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 22 kwietnia 2015 roku (V ACa 938/14) wskazując, iż warunkiem możliwości domagania się realizacji tzw. skutku silniejszego umowy przedwstępnej, a więc dochodzenia jej zawarcia w drodze procesu cywilnego, jest zachowanie przez tę umowę wymogu dotyczącego jej zawarcia w takiej formie, jaka jest wymagana dla ważności umowy przyrzeczonej. Jeżeli zawarta przez strony umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości nie przybrała formy aktu notarialnego nie powoduje to, że jest nieważna, tylko sprawia, że już od chwili jej zawarcia nie było możliwe domaganie się przymusowej jej realizacji. Wykonanie tej umowy było więc zależne od woli i chęci jej kontrahentów. Co więcej, w sytuacji gdy powódka z uwagi na to, że przedmiot umowy ostatecznej nie spełniał wymogów określonych w umowie przyrzeczonej, odmówiła zawarcia umowy ostatecznej i zapłaty całości oczekiwanej ceny, wpłacone przez nią wcześniej środki na poczet przyszłej transakcji utraciły prawną podstawę płatności i podlegają zwrotowi jako świadczenie nienależne.

Dokładnie z taką sytuacją mamy do czynienia w omawianej sprawie. Strony korzystając ze swobody umów wprowadziły do umowy przedwstępnej, obok istotnych postanowień umownych dotyczących przyszłej umowy przyrzeczonej także dodatkowe postanowienia, zgodnie z którymi powód uiszczył całą cenę nabycia przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Skoro do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło to pozwani nadal są właścicielami lokalu mieszkalnego przy ul. (...) i mają obowiązek zwrotu powodowi uiszczonej przez niego ceny transakcyjnej tj. kwoty 131.000 zł jako świadczenia nienależnego. Zgodnie z art. 410§2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

W ocenie Sądu za całkowicie chybione uznać należy uwagi pełnomocnika o odpowiedzialności notariusza za zawartą umowę przedwstępną. Nie budzi żadnych wątpliwości, iż rolą notariusza nie jest sprawdzanie informacji wynikających z załączonych mu dokumentów będących podstawą sporządzenia aktu, zaś w szczególności sprawdzanie powierzchni mieszkania. W tym zakresie notariusz opiera się na dokumentach, odpisach z ksiąg wieczystych i domniemania wynikającego z wpisu do księgi wieczystej o jego zgodności z rzeczywistym stanem prawnym.

W ocenie Sądu na uwzględnienie nie zasługuje również podniesiony na rozprawie w dniu 13 marca 2017 roku zarzut pełnomocnika pozwanych o pozorności umowy przedwstępnej. Zgodnie z art. 83§1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. W omawianej sprawie pełnomocnik pozwanych poza podniesieniem zarzutu nie podjął żadnych czynności dowodowych celem jego wykazania. Warto jednak podkreślić, iż to z inicjatywy i woli pozwanych doszło do zawarcia umowy przedwstępnej. To właśnie pozwani chcąc uniknąć obowiązku podatkowego wynikającego ze sprzedaży mieszkania przed upływem lat 5 od momentu jego nabycia zdecydowali o wpisaniu do umowy przedwstępnej zastrzeżenia, iż umowa przyrzeczona

nie może zostać zawarta przed 2 stycznia 2015 roku. W tej sytuacji zarzut pełnomocnika pozwanych uznać należy za całkowicie gołosłowny i złożony jedynie w celu odwrócenia niekorzystnego orzeczenia.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd zgodnie z powołanymi wyżej przepisami orzekł jak w sentencji orzeczenia. O odsetkach orzeczono w myśl art. 481 k.c. ustalając początkowy termin ich naliczenia od daty wskazanej w piśmie z dnia 9 kwietnia 2015 roku. Pełnomocnik powodów wypowiedział w tym dniu umowę przedwstępną i zażądał zwrotu kwoty 131.000 zł do dnia 15 kwietnia 2015 roku. w tej sytuacji odsetki należało zasądzić od dnia 16 kwietnia 2015 roku z uwzględnieniem zmiany art. 481 k.c. i wprowadzeniu od 1 stycznia 2016 roku pojęcia odsetek ustawowych za opóźnienie. W pozostałym zakresie żądania odsetek Sąd oddalił powództwo. O kosztach orzeczono w myśl art. 98 k.p.c. Zgodnie z powyższą regułą Strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Powód, co do zasady wygrał sprawę (powództwo zostało oddalone jedynie w niewielkiej części odnoszącej się do odsetek) i ma prawo do zwrotu kosztów postępowania w wysokości 4636,95 zł na która to kwotę składają się wydatki na opinię biegłego – 750 zł oraz koszty poniesione przez jego pełnomocnika, zgodnie ze złożonym zestawieniem (kwota 282,95zł) i wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 3617 zł ustalone 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 461 ze zmianami). Zgodnie bowiem z obecnie obowiązującymi przepisami Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie określonymi §21 do spraw wszczętych przed wejściem w życie Rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w instancji. Omawiana sprawa wszczęta została 5 czerwca 2015 roku.

Jednocześnie na pozwanych ciąży obowiązek zwrotu na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Toruniu kosztów opłaty od pozwu w wysokości 6550,00 zł. Pozwani byli zwolnienie od kosztów sądowych w części obejmującej wynagrodzenie biegłego i w tym zakresie Sąd kosztami tymi obciążył Skarb Państwa.

SSO Wojciech Modrzyński