

Sygn. akt VIII C 346/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 20 marca 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Martyniec

Protokolant: Paulina Okrutnik

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa: M. S.

przeciwko: J. K. (1), R. Z. i O. Z. (1)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej

I. uzgadnia treść księgi wieczystej o numerze (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazuje wpisać w dziale II księgi w miejsce pozwanych J. K. (1) i O. Z. (1) powoda M. S.;

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 8.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje pozwanym solidarnie uiścić na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia) kwotę 37.500,00 zł tytułem brakującej opłaty od pozwu, której nie miał obowiązku uiścić powód.

Sygn. akt VIII C 346/13

UZASADNIENIE

Powód M. S. pozwem z dnia 11 marca 2013 r. skierowanym przeciwko pozwanym J. K. (1) i R. Z. domagał się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się na piątej kondygnacji w budynku położonym we W. przy ul. (...), objętego księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych, poprzez wpisanie w dziale II w miejsce współwłaścicieli J. K. (1) i R. Z., jako właściciela M. S.. Ponadto powód wniósł o zasądzenie na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego powództwa wskazał, że w dniu 10 listopada 2011 r. zawarł z pozwanymi przedwstępną umowę sprzedaży udziałów w wysokości 5/6 i 1/6 części w samodzielnym lokalu mieszkalnym nr (...), składającym się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, o łącznej powierzchni 70,54 m², znajdującym się na piątej kondygnacji budynku położonego we W., przy ul. (...) wraz z przynależnymi prawami, dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgą wieczystą KW nr (...). Strony postanowiły, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi do dnia 10 maja 2012 r. Umowa ta była następnie wielokrotnie aneksowana w ten sposób, że: w dniu 09 grudnia 2011 r. strony postanowiły, że powód zobowiązuje się sprzedać pozwanym udziały po 3/6 części w przedmiotowym lokalu; w dniu 10 maja 2012 r. strony ustaliły, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi do dnia 11 czerwca 2012 r.; zaś w dniu 11 czerwca 2012 r. strony ponownie zmieniły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 18 czerwca 2012 r.

Dodatkowo powód zarówno w umowie jak i aneksach udzielił pozwanym nieodwołalnego pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży oraz do poddania powoda egzekucji w trybie 777 § 1 pkt 4 k.p.c., co do wydania pozwanym udziałów w przedmiotowej nieruchomości.

Dalej wskazał, że pozwani w dniu 18 czerwca 2012 r. działając jednocześnie w imieniu własnym i na swoją rzecz oraz w imieniu i na rzecz powoda – zawarli umowę sprzedaży udziałów po 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości. Tego samego dnia powód złożył oświadczenie woli o odstąpieniu od łączącej strony umowy. Również tego samego dnia złożył oświadczenie woli o odwołaniu udzielonych pozwanym pełnomocnictw.

Kolejno powód wskazał, że w dniu 25 września 2012 r. złożył oświadczenie o odmowie potwierdzenia czynności prawnej sprzedaży udziałów w wysokości po 1/2 części przedmiotowej nieruchomości. Po czym w dniu 22 czerwca 2012 r. złożył do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych wnioski o odmowę dokonania wpisów na podstawie umowy z dnia 18 czerwca 2012 r., wskazując że pełnomocnicy działali bez umocowania. Następnie w dniu 08 września 2012 r. złożył do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych skargę na postanowienie referendarza sądowego z dnia 05 września 2012 r. w przedmiocie wykreślenia własności powoda i wpisanie pozwanych, jako współwłaścicieli po 1/2 części, zarzucając brak spełnienia warunku dla zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Ostatecznie Sąd Rejonowy dla W. IV Wydział Ksiąg Wieczystych wpisał w Księdze Wieczystej KW nr (...) pozwanych, jako właścicieli w udziałach po 1/2 każdy.

Powód podniósł, że z uwagi, iż przyrzeczona umowa sprzedaży została zawarta bez należytego umocowania, zaś powód odmówił potwierdzenia czynności prawnej – jest ona dotknięta wadą nieważności. Umowa przedwstępna bowiem zawarta została pod warunkiem, że pozwani razem lub też każdy z nich z osobna dokonają spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipotekami opisanymi w § 1 tej umowy. Jednocześnie powód udzielił pozwanym pełnomocnictwa do zawarcia przyrzeczonej umowy na warunkach określonych w umowie przedwstępnej, tj. pod warunkiem, że pozwani dokonają spłat, do których się zobowiązali. Pozwani zaś zawarli przyrzeczoną umowę, mimo iż nie spłacili zobowiązań powoda. Jednocześnie w umowie przyrzeczonej pozwani zobowiązali się zapłacić cenę sprzedaży przez spłatę wierzytelności zabezpieczonej hipotekami, bez określenia terminu, w którym zobowiązanie to ma być wykonane. Nadto wobec tego, że pozwani działali wbrew woli mocodawcy, w ocenie powoda - dokonana przez nich czynność prawna dotknięta jest wadą bezwzględnej nieważności. Sprzeczna ona również była z zasadami współzycia społecznego, a zachowanie pozwanych stanowiło nadużycie zaufania mocodawcy.

Dalej wskazał, że z uwagi na to, iż kwestionuje skuteczność przeniesienia prawa własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz pozwanych – powód dąży do wyeliminowania z obrotu prawnego zakwestionowanej czynności prawnej, a co za tym idzie do ujawnienia rzeczywistego stanu prawnego w księdze wieczystej.

Pozwany J. K. (1) w odpowiedzi na pozew z dnia 06 lutego 2014 r. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w kwocie 7.200 zł.

Pozwany zaprzeczył, aby zawarta pomiędzy stronami umowa przedwstępna, w swoim ostatecznym kształcie, zawarta została pod warunkiem spłaty wierzytelności hipotecznej powoda przed datą zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwani zobowiązali się bowiem do przejęcia i spłaty długu kontrahenta, określonego w tej umowie; tak też warunek ten rozumieli, jako odbiorcy oświadczenia powoda. Gdyby rzeczywistą wolą i zamiarem stron było, aby umowa przyrzeczona zawarta została dopiero po spłacie wierzytelności – znalazłoby to swoje odzwierciedlenie w umowie, w postaci wyraźnego zapisu, którego jednak brak.

Zobowiązanie pozwanych polegać miało na spłacie wierzytelności powoda, czy też przejęciu jego długu na podstawie odrębnej czynności prawnej dokonanej z bankiem-wierzycielem powoda, przy odpowiednim współdziałaniu jego samego. Dalej pozwany wskazał, że próbował wraz z R. Z. uczynić zadość spoczywającemu na nich obowiązkowi; wielokrotnie występowali do banku powoda o wskazanie kwoty wymaganej do całkowitej spłaty pożyczki hipotecznej powoda, jednakże z uwagi na obowiązek zachowania tajemnicy bankowej - bank każdorazowo im odmówił. Przy czym powód nie wyrażał zgody na udzieleni im takiej informacji. Tym samym wobec braku odpowiedniego w tym

zakresie współdziałania powoda, a zatem z winy powoda - istniała obiektywna niemożność spełnienia przez pozwanych zastrzeżonego w umowie przedwstępnej warunku/zobowiązania. Zarazem pozwany oświadczył, że spłacili zadłużenie powoda do kwoty 271.554,58 zł i wraz drugim pozwany nadal wyraża wolę spłaty całego zadłużenia powoda lub przejęcia jego długu.

W ocenie pozwanego, pozwani dołożyli wszelkich należytych starań do dochowania warunku. Zatem odmowę potwierdzenia przez powoda czynności prawnych dokonanych przez pozwanych – uznać należy za nadużycie przysługującego mu prawa podmiotowego. Ponadto pozwany zakwestionował skuteczność oświadczenia powoda o odwołaniu udzielonych pełnomocnictw, albowiem zostało ono złożone już po zawarciu umowy przyrzeczonej. Zaprzeczył przy tym, aby przy zawieraniu umowy przyrzeczonej pozwani przekroczyli granice swoich pełnomocnictw.

Powód w piśmie procesowym z dnia 21 lutego 2014 r. podniósł, że sporna przedwstępna umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości stanowić miała zabezpieczenie pożyczki udzielonej powodowi przez pozwanych.

Postanowieniem z dnia 24 lutego 2014 r. tut. Sąd wezwał do udziału w sprawie O. Z. (2) w charakterze pozwanego.

Pozwany R. Z. w odpowiedzi na pozew z dnia 26 lutego 2014 r. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że powód odwołał pełnomocnictwa poznanych po dokonaniu przez nich przyrzeczonej czynności prawnej, wobec czego jego oświadczenie nie mogło wywołać skutków prawnych.

Dalej pozwany podniósł, że pozwani nie naruszyli interesów majątkowych powoda poprzez przeniesienie własności nieruchomości, albowiem pozwani przyjęli na siebie obowiązek spłaty długu powoda w kwocie 850.000 zł, podczas gdy wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 500.000 zł. Jednocześnie pozwani od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej dokonują spłaty zobowiązań hipotecznych powoda, które mogłyby nastąpić szybciej, gdyby nie brak współpracy z jego strony.

Pozwany O. Z. (1) w odpowiedzi na pozew z dnia 07 kwietnia 2014 r. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych wraz z kosztami pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany podtrzymał stanowisko pozostałych pozwanych.

Na rozprawie w dniu 23 kwietnia 2014 r. powód podniósł, że strony zawierając przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości złożyły oświadczenia woli tylko dla pozorów.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 08 lipca 2009 r. Powód M. S., G. S. oraz pozwany R. Z. w Kancelarii Notarialnej (...) Spółka Cywilna we W., przed notariuszem D. G., zawarli w formie aktu notarialnego – przedwstępną umowę sprzedaży, rep. (...).

Na podstawie tejże umowy powód zobowiązał się sprzedać pozwanemu R. Z. udział wynoszący 6/10 części w nieruchomości składającej się z niezabudowanej działki nr (...), o powierzchni 10,0015 ha, w Ś., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyki IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), w stanie wolnym od wszelkich obciążeń - do dnia 28 sierpnia 2009 r. Pozwany zobowiązał się udział ten kupić - § 3 zw. z § 1. W chwili zawarcia umowy dział III i IV księgi wieczystej wolny był od wpisów - § 1 ust. 3 tiret 1.

Strony umowy uzgodniły cenę sprzedaży na kwotę 320.000 zł - § 4 ust. 1. W § 4 ust. 2 strony postanowiły, iż obu stronom umowy przysługuje nie później niż do dnia 28 sierpnia 2009 r. prawo odstąpienia od niniejszej umowy z

jednoczesnym obowiązkiem zwrotu przez M. S. wpłaconej przez R. Z. otrzymanej kwoty ceny sprzedaży w nominalnej wysokości 300.000 zł.

Następnie powód oraz R. Z. złożyli w dniach: 28 sierpnia 2009 r., 28 września 2009 r. oraz 28 października 2009 r. zgodne oświadczenia woli, którymi podłużali termin zawarcia umowy przyrzeczonej, kolejno do dnia: 28 września 2009 r., 28 października 2009 r. oraz 28 listopada 2009 r.

Dowód:

- wypis aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży, rep. (...), k. 192-194;
- oświadczenie z dnia 28.08.2009 r., k. 195;
- oświadczenie z dnia 28.09.2009 r., k. 196;
- oświadczenie z dnia 28.10.2009 r., k.197.

W dniu 20 października 2009 r. powód wraz z pozwanym R. Z. w Kancelarii Notarialnej (...) Spółka Cywilna we W., przed notariuszem S. K. zawarli w formie aktu notarialnego – aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 28 lipca 2009 r., Rep. (...).

Strony zmieniły ww. umowę w jej m. in. w § 3 ust. 1. zd. pierwsze oraz § 4 ust. w ten sposób, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpi najpóźniej do dnia 28 października 2009 r. a cena sprzedaży została podniesiona do kwoty 477,500 zł.

Dowód:

- wypis aktu notarialnego aneksu, Rep. (...), k. 200-401.

W dniu 13 stycznia 2010 r. powód M. S. oraz pozwany R. Z. w Kancelarii Notarialnej (...) Spółka Cywilna we W., przed notariuszem S. K., zawarli w formie aktu notarialnego – aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 28 lipca 2009 r.

Strony zmieniły ww. umowę w ten sposób, że przedłużyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 28 stycznia 2010 r.

W dniu 25 lutego 2010 r. powód M. S. oraz pozwany R. Z. w Kancelarii Notarialnej (...) Spółka Cywilna we W., przed notariuszem S. K., zawarli w formie aktu notarialnego – umowę rozwiązującą, Rep. (...).

Na podstawie ww. umowy M. S. oraz pozwany R. Z. rozwiązali umowę przedwstępną z dnia 28 lipca 2006 r. pod warunkiem zwrotu na rzecz R. Z. otrzymanej przez powoda tytułem ceny sprzedaży kwoty w wysokości 457.500 zł do dnia 04 marca 2010 r.

Dowód:

- wypis aktu notarialnego umowy rozwiązującej, Rep. (...), k. 202-203

Umowa przedwstępna z dnia 28 lipca 2009 r. uległa rozwiązaniu.

W dniu 19 września 2011 r. Powód M. S. oraz pozwany R. Z. w Kancelarii Notarialnej (...) Spółka Cywilna we W., przed notariuszem D. G., zawarli w formie aktu notarialnego – przedwstępną umowę sprzedaży, rep. (...).

Na podstawie tejże umowy powód zobowiązał się sprzedać pozwanemu R. Z. udział wynoszący 6/10 części w nieruchomości składającej się z niezabudowanej działki nr (...), o powierzchni 10,0015 ha, dla której Sąd Rejonowy

dla Wrocławia – Krzyki IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) - do dnia 19 grudnia 2011 r. Pozwany zobowiązał się udział ten kupić - § 3 zw. z § 1.

W chwili zawarcia umowy dział III księgi wieczystej zawierał wpis – roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej umowy sprzedaży na rzecz pozwanego R. Z. - § 1 pkt. a.

W chwili zawarcia umowy w dziale IV księgi wieczystej lokalu wpisana była hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 1.647.692,76 zł, zabezpieczająca kredyt udzielony na podstawie umowy nr (...)m/ (...) z dnia 16 lutego 2010 r. – obciążająca przedmiotowy udział, na rzecz (...) Bank S.A. w W. - § 1 pkt. b.

Strony umowy uzgodniły cenę sprzedaży na kwotę 1.635.000 zł - § 4.1. W § 4 ust. 2 strony postanowiły, iż obu stronom umowy przysługuje nie później niż do dnia 19 grudnia 2011 r. prawo odstąpienia od niniejszej umowy z jednoczesnym obowiązkiem zwrotu przez M. S. wpłaconej przez R. Z. otrzymanej kwoty ceny sprzedaży w nominalnej wysokości 1.635.000 zł.

Jednocześnie powód udzielił pozwanemu R. Z. nieodwołalne pełnomocnictwo do zawarcia przyrzeczonej umowy na warunkach określonych w tej umowie, a także do poddania mocodawcy egzekucji co do wydania przedmiotowego udziału w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. - §4 ust. 3.

Dowód:

- wypis aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży, Rep. (...), k. 207-209.

W dniu 30 września 2011 r. Powód M. S. oraz pozwany R. Z. w Kancelarii Notarialnej (...) Spółka Cywilna we W., przed asesorem notarialnym W. G. zastępcą notariusz S. K., zawarli w formie aktu notarialnego – aneks do umowy przedwstępnej z dnia 19 września 2011 r., Rep. (...).

Strony zmieniły ww. umowę w jej § 4 m.in. w ten sposób, że zwiększyły cenę sprzedaży do kwoty 1.952.500 zł oraz przedłużyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 19 grudnia 2011 r. - § 3.

Dowód:

- wypis aktu notarialnego aneksu, Rep. (...), k. 210-211.

W dniu 10 listopada 2011 r. powód M. S. oraz pozwani R. Z. i J. K. (1) w Kancelarii Notarialnej (...) Spółka Cywilna we W., przed notariuszem D. G., zawarli w formie aktu notarialnego – aneks nr (...) do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 19 września 2011 r. oraz przedwstępną umowę sprzedaży i pełnomocnictwa, Rep.(...).

Strony zmieniły ww. umowę m.in. w jej § 3 ust. 1. w ten sposób, że powód zobowiązał się sprzedać pozwanemu R. Z. udział wynoszący 5/10 części w przedmiotowej nieruchomości.; w § 4 ust. 1. strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 2.500.000 zł.

Jednocześnie powód zobowiązał się sprzedać pozwanemu J. K. (1) udział wynoszący 1/10 części w nieruchomości składającej się z niezabudowanej działki nr (...), o powierzchni 10,0015 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyki IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) - do dnia 10 maja 2011 r. Pozwany zobowiązał się udział ten kupić - § 7 ust. 1 zw. z § 5 ust. 1.

W chwili zawarcia umowy dział III księgi wieczystej zawierał wpis – roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej umowy sprzedaży na rzecz pozwanego R. Z. - § 5 ust. 1 tiret 2.

W chwili zawarcia umowy w dziale IV księgi wieczystej lokalu wpisane były: hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 1.647.692,76 zł, zabezpieczająca kredyt udzielony na podstawie umowy nr (...)m/ (...) z dnia 16 lutego 2010 r. – obciążająca przedmiotowy udział, na rzecz (...) Bank S.A. w W. oraz hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 1.153.384,93 zł zabezpieczająca odsetki, inne opłaty, należności uboczne z tytułu kredytu udzielonego na podstawie

umowy nr (...)m/ (...) z dnia 16 lutego 2010 r. – obciążająca przedmiotowy udział, na rzecz (...) Bank S.A. w W. - § 5 ust. 1 tiret 3. pkt. a i b.

Strony umowy M. S. i J. K. (1) uzgodniły cenę sprzedaży na kwotę 400.000 zł - § 8 ust. 1. W § 8 ust. 2 strony postanowiły, iż M. S. przysługuje nie później niż do dnia 10 maja 2012 r. prawo odstąpienia od niniejszej umowy z jednoczesnym obowiązkiem zwrotu przez M. S. wpłaconej przez J. K. (1) otrzymanej kwoty ceny sprzedaży w nominalnej wysokości 400.000 zł.

Jednocześnie powód udzielił pozwanym R. Z. i J. K. (1) nieodwołalnych i niewygasalnych na wypadek śmierci pełnomocnictw do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży udziałów wynoszących odpowiednio 5/10 i 1/10 części przedmiotowej nieruchomości na warunkach określonych w umowie, a także do poddania mocodawcy egzekucji co do wydania przedmiotowego lokalu w trybie art. 777 § 1 pkt 4) k.p.c. i oświadczył, że pełnomocnictwo jest nieodwołalne oraz niewygasające na wypadek śmierci mocodawcy - § 13 i 14.

Dowód:

- wypis aktu notarialnego aneksu nr (...) oraz przedwstępnej umowy sprzedaży i pełnomocnictwa, Rep. (...), k. 212-215.

W dniu 10 listopada 2011 r. powód M. S. oraz pozwani R. Z. i J. K. (1) w Kancelarii Notarialnej (...) Spółka Cywilna we W., przed notariuszem D. G., zawarli w formie aktu notarialnego – przedwstępną umowę sprzedaży i pełnomocnictwa, Rep. (...).

Na podstawie tejże umowy powód zobowiązał się sprzedać na współwłasność pozwanemu R. Z. udział wynoszący 5/6 części, oraz J. K. (1) udział wynoszący 1/6 części, w samodzielny lokalu mieszkalnym nr (...), znajdującym się na piątej kondygnacji w budynku położonym we W., przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) wraz ze związanym z własnością lokalu udziałem wynoszącym 1.250/100.000 części we wspólnych częściach budynku i urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli i w prawie użytkowania wieczystego gruntu, objętej księgą wieczystą nr (...)/. Pozwani zobowiązali się lokal ten wraz z przynależnymi prawami we wskazanych udziałach kupić - §3. ust. 1 w zw. z § 1.

W chwili zawarcia umowy w dziale IV księgi wieczystej lokalu wpisane były: hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 1.647.692,76 zł, zabezpieczająca kredyt udzielony na podstawie umowy nr (...)m/ (...) z dnia 16 lutego 2010 r. – obciążająca przedmiotowy udział, na rzecz (...) Bank S.A. w W. oraz hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 1.153.384,93 zł zabezpieczająca odsetki, inne opłaty, należności uboczne z tytułu kredytu udzielonego na podstawie umowy nr (...)m/ (...) z dnia 16 lutego 2010 r. – obciążająca przedmiotowy udział, na rzecz (...) Bank S.A. w W.; zadłużenie z tytułu tejże wierzytelności na dzień sporządzenia umowy wynosiło ok. 1.700.000 zł – § 1 tiret 4. pkt. a) i b) oraz tiret 5.

Strony postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zawarta zostanie pod warunkiem, że pozwani razem lub też każdy z osobna dokonają spłaty wierzytelności zabezpieczonej ww. hipotekami. - § 3 ust. 2 w zw. z § 1. tiret 4. pkt. a) i b),

Strony uzgodniły cenę sprzedaży na kwotę 850.000 zł, która w całości zapłacona miała być przez pozwanych poprzez spłatę wierzytelności zabezpieczonej ww. hipotekami do kwoty 8.500,00 zł - § 4.1.

Strony postanowiły, że umowa przyrzeczona zawarta zostanie do dnia 10 maja 2012 r. - § 5.1.

Jednocześnie powód udzielił pozwanemu R. Z. pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej udziału wynoszącego 5/6 części przedmiotowej nieruchomości na warunkach określonych w umowie, a także do poddania mocodawcy egzekucji co do wydania przedmiotowego lokalu w trybie art. 777 § 1 pkt 4) k.p.c. (w tym do bycia drugą stroną czynności prawnej) i oświadczył, że pełnomocnictwo jest nieodwołalne oraz niewygasające na wypadek śmierci mocodawcy - § 9 ust. 1.

Zarazem powód udzielił pozwanemu I. K. pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej udziału wynoszącego 1/6 części przedmiotowej nieruchomości na warunkach określonych w umowie, a także do poddania mocodawcy egzekucji co do wydania przedmiotowego lokalu w trybie art. 777 § 1 pkt 4) k.p.c. (w tym do bycia drugą stroną czynności prawnej) i oświadczył, że pełnomocnictwo jest nieodwołalne oraz niewygasające na wypadek śmierci mocodawcy – § 10 ust. 1

Dowód:

- wypis aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży i pełnomocnictwa, Rep. (...), k. 19-21.

W dniu 09 grudnia 2011 r. strony w Kancelarii Notarialnej (...) Spółka Cywilna we W., przed notariuszem D. G., zawarły w formie aktu notarialnego – aneks nr (...) do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 19 września 2011 r. oraz przedwstępnej umowy sprzedaży i pełnomocnictwa z dnia 10 listopada 2011 r.

Strony zmieniły ww. umowy, m. in. w § 3 ust. 1 i § 4 ust. 1., w ten sposób, że powód zobowiązał się sprzedać pozwanemu R. Z. udział wynoszący 3/10 części w przedmiotowej nieruchomości do dnia 10 maja 2012 r. a pozwany zobowiązał się udział ten kupić za kwotę 1.500.000 zł - § 3

Jednocześnie strony zmieniły ww. umowy w § 7 ust. 1 i 8 ust. 1, w ten sposób, że powód zobowiązał się sprzedać pozwanemu J. K. (1) udział wynoszący 3/10 części w przedmiotowej nieruchomości do dnia 10 maja 2012 r. a pozwany zobowiązał się udział ten kupić za kwotę 1.650.000 zł.

Dowód:

- wypis aktu notarialnego aneksu nr (...), rep. (...), k. 216-219v.

W dniu 09 grudnia 2011 r. strony w Kancelarii Notarialnej (...) Spółka Cywilna we W., przed notariuszem D. G., zawarły w formie aktu notarialnego – aneks nr (...) do przedwstępnej umowy sprzedaży i pełnomocnictwa z dnia 10 listopada 2011 r., Rep (...).

Strony zmieniły ww. umowę w jej § 3.1. w ten sposób, że powód zobowiązał się sprzedać na współwłasność pozwanym udziały wynoszące po 3/6 części w przedmiotowej nieruchomości.

Strony zmieniły również ww. w jej §§9 ust. 1 i 10 ust. 1, w ten sposób, że powód udzielił pozwanym pełnomocnictw do zawarcia umowy przyrzeczonej udziałów wynoszących odpowiednio po 3/6 części w przedmiotowej nieruchomości.

Dowód:

- wypis aktu notarialnego aneksu nr (...), Rep (...), k. 22-22v.

W dniu 22 grudnia 2011 r. strony w Kancelarii Notarialnej (...) Spółka Cywilna we W., przed notariuszem D. G., zawarły w formie aktu notarialnego – aneks nr (...) do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 19 września 2011 r. oraz przedwstępnej umowy sprzedaży i pełnomocnictwa z dnia 10 listopada 2011 r.

Strony zmieniły ww. umowy, m. in. w § 4 ust. 1., w ten sposób, że pozwany R. Z. zobowiązał się udział ten kupić za kwotę 1.618.000 zł

Dowód:

- wypis aktu notarialnego aneksu nr (...), rep. (...), 220-223v.

W dniu 10 maja 2012 r. strony w Kancelarii Notarialnej (...) Spółka Cywilna we W., przed notariuszem D. G., zawarły w formie aktu notarialnego – aneks nr (...) do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 19 września 2011 r. oraz przedwstępnej umowy sprzedaży i pełnomocnictwa z dnia 10 listopada 2011 r., Rep. (...).

Strony zmieniły ww. umowy, m. in. w § 3 ust. 1 i § 4 ust. 1., w ten sposób, że powód zobowiązał się sprzedać pozwanemu R. Z. udział wynoszący 3/10 części w przedmiotowej nieruchomości do dnia 11 czerwca 2012 r. a pozwany zobowiązał się udział ten kupić za kwotę 1.700.000 zł.

Jednocześnie strony zmieniły ww. umowy w § 7 ust. 1 i 8 ust. 1, w ten sposób, że powód zobowiązał się sprzedać pozwanemu J. K. (1) udział wynoszący 3/10 części w przedmiotowej nieruchomości do dnia 11 czerwca 2012 r. a pozwany zobowiązał się udział ten kupić za kwotę 1.732.500 zł.

Dowód:

- wypis aktu notarialnego aneksu nr (...), Rep. (...).

W dniu 10 maja 2012 r. strony w Kancelarii Notarialnej (...) Spółka Cywilna we W., przed notariuszem D. G., zawarły w formie aktu notarialnego – aneks nr (...) do przedwstępnej umowy sprzedaży i pełnomocnictwa z dnia 10 listopada 2011 r., Rep (...), k. 23-24v.

Strony zmieniły ww. umowę w jej § 9.1. i 10.1. w ten sposób, że powód udzielił pełnomocnictwa pozwanym do zawarcia umowy przyrzeczonej udziału wynoszącego odpowiednio po 3/6 części przedmiotowej nieruchomości na warunkach określonych w umowie, a także do poddania mocodawcy egzekucji co do wydania przedmiotowego lokalu w trybie art. 777 § 1 pkt 4) k.p.c. (w tym do bycia drugą stroną czynności prawnej) i oświadcza, że pełnomocnictwo jest nieodwołalne oraz niewygasające na wypadek śmierci mocodawcy - § 2 tiret 3 i 4.

Dowód:

- wypis aktu notarialnego aneksu nr (...), Rep(...), k. 23-24v.

W dniu 11 czerwca 2012 r. strony w Kancelarii Notarialnej (...) Spółka Cywilna we W., przed notariuszem D. G., zawarły w formie aktu notarialnego – aneks nr (...) do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 19 września 2011 r. oraz przedwstępnej umowy sprzedaży i pełnomocnictwa z dnia 10 listopada 2011 r., Rep.(...).

Strony zmieniły ww. umowy w §§ 3 ust. 1 i 8 ust. 1 w ten sposób, że strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną do 18 czerwca 2012 r.

Dowód:

- wypis aktu notarialnego aneksu nr (...), Rep. (...), k. 228-231v

W dniu 11 czerwca 2012 r. strony w Kancelarii Notarialnej (...) Spółka Cywilna we W., przed notariuszem S. K., zawarli w formie aktu notarialnego – aneks nr (...) do przedwstępnej umowy sprzedaży i pełnomocnictwa z dnia 10 listopada 2011 r.

Strony zmienił ww. umowę w jej § 5.1. w ten sposób, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpi najpóźniej w terminie do dnia 18 czerwca 2012 r.

Dowód:

- wypis aktu notarialnego aneksu nr (...), Rep (...), k. 25-26v.

W dniu 18 czerwca 2012 r. J. K. (1) oraz R. Z. działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz B. S. (1), na podstawie udzielonego im pełnomocnictwa, w Kancelarii Notarialnej (...) Spółka Cywilna we W., przed notariuszem D. G., zawarli w formie aktu notarialnego – warunkową umowę sprzedaży, Rep.(...)

Na podstawie tejże umowy powód zobowiązał się sprzedać pozwanym R. Z. oraz J. K. (1) udziały wynoszące po 3/10 części, w nieruchomości składającej się z niezabudowanej działki nr (...), o powierzchni 10,0015 ha, dla której Sąd

Rejonowy dla Wrocławia – Krzyki IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Pozwani zobowiązali się udziały te kupić. Strony umowy uzgodniły cenę sprzedaży udziałów w kwotach 1.732.500 zł dla J. K. (1) i 1.700.000 zł dla R. Z.; kwoty zostały zapłacone przed zawarciem aktu - § 3-6.

W chwili zawarcia umowy dział III księgi wieczystej zawierał wpis – roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej umowy sprzedaży na rzecz pozwanego R. Z. i J. K. (2) - § 1 tiret 2.

W chwili zawarcia umowy w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości wpisane były: hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 1.647.692,76 zł, zabezpieczająca kredyt udzielony na podstawie umowy nr (...)m/ (...) z dnia 16 lutego 2010 r. – obciążająca przedmiotowy udział, na rzecz (...) Bank S.A. w W. oraz hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 1.153.384,93 zł zabezpieczająca odsetki, inne opłaty, należności uboczne z tytułu kredytu udzielonego na podstawie umowy nr (...)m/ (...) z dnia 16 lutego 2010 r. – obciążająca przedmiotowy udział, na rzecz (...) Bank S.A. w W. – § 1 tiret 3. pkt. a) i b).

Umowa została zwarta pod warunkiem złożenia przez Agencję Nieruchomości rolnych oświadczenia o rezygnacji z prawa pierwokupu lub upływu ustawowego terminu do jej wniesienia - § 12.

Dowód:

- wypis aktu notarialnego warunkowej umowy sprzedaży, Rep. (...), k. 232-235.

W dniu 18 czerwca 2012 r. J. K. (1) oraz R. Z. działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz B. S. (1), na podstawie udzielonego im pełnomocnictwa, w Kancelarii Notarialnej (...) Spółka Cywilna we W., przed notariuszem D. G., zawarli w formie aktu notarialnego – umowę sprzedaży.

Umowa ta stanowiła umowę przyrzeczoną przedwstępnej umowy sprzedaży i pełnomocnictwa z dnia 10 listopada 2011 r.

Na podstawie tej umowy powód sprzedał pozwanym udziały po 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości, które pozwani od niego kupili - § 3 i 4.

W chwili zawarcia umowy w dziale IV księgi wieczystej lokalu wpisane były: hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 1.647.692,76 zł, zabezpieczająca kredyt udzielony na podstawie umowy nr (...)m/ (...) z dnia 16 lutego 2010 r. – obciążająca przedmiotowy udział, na rzecz (...) Bank S.A. w W. oraz hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 1.153.384,93 zł zabezpieczająca odsetki, inne opłaty, należności uboczne z tytułu kredytu udzielonego na podstawie umowy nr (...)m/ (...) z dnia 16 lutego 2010 r. – obciążająca przedmiotowy udział, na rzecz (...) Bank S.A. w W.; zadłużenie z tytułu tejże wierzytelności na dzień sporządzenia umowy wynosiło ok. 1.700.000 zł – § 1.1 tiret 3. drugi pkt. a) i b) oraz tiret piąty.

Poznawani oświadczyli, że łączna cena sprzedaży udziałów w nieruchomości wynosi 850.000 zł brutto, którą zobowiązali się zapłacić przez spłatę wierzytelności zabezpieczonej hipotekami do kwoty 850.000 zł, w stosunku do nabytych przez nich udziałów - § 5 ust. 1.

Dowód:

- wypis aktu notarialnego umowy sprzedaży, rep. (...), k. 27-29.

W dniu 18 czerwca 2012 r. powód, w Kancelarii Notarialnej (...) Spółka Cywilna we W., przed notariuszem S. K., złożył w formie aktu notarialnego – oświadczenie o odstąpieniu od aneksowanej przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 19 września 2011 r.

Dowód:

- wypis aktu notarialnego oświadczenie o odstąpieniu Rep. (...), k. 30-31.

W dniu 18 czerwca 2012 r. powód, w Kancelarii Notarialnej (...) Spółka Cywilna we W., przed notariuszem S. K., złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o odwołaniu pełnomocnictw udzielonych pozwanym w aneksowanej przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 10 listopada 2011 r. oraz aneksowanej przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 19 listopada 2011 r.

Dowód:

- wypis aktu notarialnego odwołania pełnomocnictw, rep. (...)

W dniu 13 lipca 2012 r. pozwani działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz B. S. (1), na podstawie udzielonego im pełnomocnictwa, w Kancelarii Notarialnej (...) Spółka Cywilna we W., przed notariuszem D. G., zawarli w formie aktu notarialnego – umowę przeniesienia własności, rep. (...); na warunkach opisanych w warunkowej umowie sprzedaży, Rep. (...).

Dowód:

- wypis aktu notarialnego umowy przeniesienia prawa własności, Rep. (...), 236-239v.

W dniu 25 września 2012 r. powód w Kancelarii Notarialnej we W., przed emerytowanym Notariuszem W. D. zastępcą notariusz B. S. (2) złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie, w którym odmówił potwierdzenia czynności prawnych dokonanych przez pozwanym na podstawie udzielonych im pełnomocnictw.

Dowód:

- wypis aktu notarialnego oświadczenia, Rep. (...), k. 34-35

Powód złożył pozwanym oświadczenie o odstąpieniu m.in. od umowy z dnia 10 listopada 2011 r.

W odpowiedzi na to oświadczenie pozwani w piśmie z dnia 03 lipca 2012 r. wezwali powoda do zwrotu uiszczonej mu ceny w kwotach 1.732.500 zł na rzecz J. K. (1) oraz kwoty 1.700.000,00 zł na rzecz R. i E. Z. – w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania.

Dowód:

- pismo z dnia 03.07.2012, k. 36.

Powód złożył pozwanym oświadczenie o odmowie potwierdzenia czynności prawnej umowy sprzedaży udziałów po 1/2 części przedmiotowego lokalu na rzecz pozwanym.

W odpowiedzi na to oświadczenie pozwany J. K. (1) poinformował powoda, że odmowa ta jest w jego ocenie bezskuteczna i pozbawiona skutków prawnych a czynności dokonał na podstawie udzielonego pełnomocnictwa i w jego granicach, które też było nieodwołalne.

Dowód:

- pismo z dnia 04 października 2012 r., k. 37.

Powód w piśmie z dnia 22 czerwca 2012 r. złożył do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyki we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych wnioski o odmowę dokonania wpisów na podstawie umowy z dnia 18 czerwca 2012 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego zawartego przed notariuszem D. G., rep. (...).

Dowód:

- wniosek z dnia 22.06.2012 r., k. 38-40

Powód w piśmie z dnia 08 września 2012 r. złożył skargę na orzeczenie referendarza sądowego, tj. wpis Dz. KW (...)z dnia 05 września 2012r., którym na podstawie umowy sprzedaży z dnia 18 czerwca 2012 r., rep. (...) wykreślono z księgi wieczystej KW nr (...) powoda, jako właściciela a wpisano pozwanych, jako współwłaścicieli w udziale po 1/2 części.

Dowód:

- skarga uczestnika postępowania na orzeczenie referendarza sądowego z dnia 08 września 2012 r., k. 41-43.

Pozwany J. K. (1) w piśmie z dnia 02 lipca 2012 r. oraz ponownie za pomocą wiadomości e-mail w dniu 07 sierpnia 2012 r. i 11 września 2012 r. wystąpił do wierzyciela powoda (...) Bank S.A. w W. z wnioskiem o wskazanie aktualnego salda pożyczki powoda oraz o udzielenie informacji na temat możliwości wcześniejszej spłaty zadłużenia powoda.

W odpowiedzi na wniosek pozwanego, wierzyciel powoda w piśmie z dnia 27 lipca 2013 r. odmówił udzielenia odpowiedzi na wniosek.

W odpowiedzi na wniosek pozwanego wierzyciel, w piśmie z dnia 02 kwietnia 2013 r., odmówił udzielenia informacji, z uwagi na obowiązek zachowania tajemnicy bankowej. Wskazał przy tym, że mógłby udzielić takiej informacji za zgodą dłużnika.

Następnie wierzyciel powoda w piśmie z dnia 18 kwietnia 2013 r. poinformował pozwanego J. K. (1) o tym, że w okresie od grudnia 2012 r. do kwietnia 2013 r. na rachunek bankowy przeznaczony do spłat rat pożyczki hipotecznej nr DK/P-H. (...)/ (...) zaksięgowane zostały wpłaty pozwanego: 28 grudnia 2012 r. – 24.027,89 zł. 08 stycznia 2013 r. – 21.940 zł, 06 lutego 2013 r. – 20.420,32 zł, 08 marca 2013 r. - 20.197,32 zł i 05 kwietnia 2013 r. - 20.197,32 zł.

Następnie wierzyciel powoda w piśmie z dnia 13 listopada 2013 r. ponownie odmówił poznanemu J. K. (1) udzielenia informacji dotyczących historii spłat powoda.

Dowód:

- pismo z dnia 02.07.2012 r., k. 186;

- pismo z dnia 27.07.2012 r., k. 187;

- pismo z dnia 02.04.2013 r., k. 147;

- pismo z dnia 18.04.2013 r., k. 148-149;

- pismo z dnia 13.11.2013 r., k. 150.

Pozwany J. K. (1) po zawarciu umowy przyrzeczonej w dniu 18 czerwca 2012 r., kontaktował się z wierzycielem powoda w sprawie jego zadłużenia. Na skutek działań pozwanego, pracownik wierzyciela powoda F. B. podjął bezskuteczne telefoniczne próby kontaktu z powodem.

Pozwani J. K. (1) i R. Z. nie podejmowali prób spłaty kredytu przed zawarciem przyrzeczonej umowy przeniesienia prawa własności lokalu powoda.

Dowód:

- zeznania świadka F. B., k. 319;

- zeznania świadka M. s., k. 320;

- zeznania świadka A. J., k. 395;

- przesłuchanie powoda M. S., k. 501;
- przesłuchanie pozwanego J. K. (1), k. 502;
- przesłuchanie pozwanego R. Z., k. 501.

Wierzyciel powoda (...) Bank S.A. w W. w dniu 21 listopada 2012 r. wypowiedział umowę pożyczki hipotecznej nr DK/P-H. (...)/ (...) w stosunku do dłużnika rzeczowego J. K. (1), wzywając jednocześnie do zapłaty kwoty 1.812.834,24 zł.

Dowód:

- wypowiedzenie umowy pożyczki hipotecznej w stosunku do dłużnika hipotecznego, k. 191.
- zeznania świadka F. B., k. 319;
- przesłuchanie pozwanego J. K. (1), k. 502;

Powód uiszczył wierzycielowi powoda tytułem spłaty kredytu za M. S. w dniu: 28 grudnia 2012 r. – kwotę 24.027,89 zł, 08 stycznia 2013 r. – kwotę 21.940 zł, 06 lutego 2013 r. – kwotę 20.420,32 zł, 08 marca 2013 r. – kwotę 20.197,32 zł i 05 kwietnia kwotę 20.197,32 zł, 10 maja 2013 r. – kwotę 20.197,32 zł, 21 czerwca 2013 r. - kwotę 19.200 zł, 23 lipca 2013 r. - kwotę 20.197,32 zł, 07 sierpnia 2013 r. – kwotę 17.910,63 zł, 09 września 2013 r. – kwotę 17.910,63 zł, 10 października 2013 r. - kwotę 17.910,63 zł, 08 listopada 2013 r. – kwotę 17.940,63 zł, 09 grudnia 2013 r. – kwotę 17.940,63 zł; 22 stycznia 2014 r. – kwotę 17.940,63 zł.; 06 lutego.2014 r. – kwotę 17.940,63 zł, 10 marca 2014 r. – kwotę 17.940,63 zł, 09 kwietnia 2014 r. – kwotę 17.940,63 zł, 05 maja 2014 r. – kwotę 17.910,63 zł, 11 czerwca 2014 r. – kwotę 17.910,63 zł., 15.07.2014 r. – kwotę 17.910,63 zł, 11.08.2014 r. – kwotę 17.910,63 zł, 15.07.2014 r. – kwotę 17.910,63 zł, 10 października 2014 r. – kwotę 17.910,63 zł, 20 listopada 2014 r. – kwotę 17.910,63 zł, 15 grudnia 2014 r. – kwotę 17.910,63 zł, 28 stycznia 2015 r. – kwotę 17.741,13 zł oraz 18 lutego 2015 r. – kwotę 17.741,13 zł.

Dowód:

- potwierdzenie wpłaty gotówkowej z dnia 28.12.2012 r., k. 151;
- potwierdzenie wykonanej operacji z dnia 08.01.2013 r., k. 152;
- potwierdzenie wykonanej operacji z dnia 06.02.2013 r., k. 153;
- potwierdzenie wykonanej operacji z dnia 08.03.2013 r., k. 154;
- potwierdzenie wykonanej operacji z dnia 05.04.2013 r., k. 155;
- potwierdzenie wykonanej operacji z dnia 10.05.2013 r., k. 156;
- potwierdzenie wykonanej operacji z dnia 21.06.2013 r., k. 157;
- potwierdzenie wykonanej operacji z dnia 23.07.2013 r., k. 158;
- potwierdzenie wykonanej operacji z dnia 07.08.2013 r., k. 159;
- potwierdzenie wykonanej operacji z dnia 09.09.2013 r., k. 160;
- potwierdzenie wykonanej operacji z dnia 10.10.2013 r., k. 161;
- potwierdzenie wykonanej operacji z dnia 08.11.2013 r., k. 162;
- potwierdzenie wykonanej operacji z dnia 09.12.2013 r., k. 163;

- potwierdzenie wykonanej operacji z dnia 22.01.2014 r., k. 164;
- potwierdzenie wykonanej operacji z dnia 06.02.2014 r., k. 294;
- potwierdzenie wykonanej operacji z dnia 10.03.2014 r., k. 293;
- potwierdzenie wykonanej operacji z dnia 09.04.2014 r., k. 292;
- potwierdzenie wykonanej operacji z dnia 05.05.2014 r., k. 417;
- potwierdzenie wykonanej operacji z dnia 11.06.2014 r., k. 418;
- szczegóły transakcji z dnia 15.07.2014, k. 419;
- szczegóły transakcji z dnia 11.08.2014, k. 420;
- szczegóły transakcji z dnia 15.09.2014, k. 421;
- potwierdzenie wykonanej operacji z dnia 10.10.2014 r., k. 483;
- szczegóły transakcji z dnia 15.11.2014, k. 484;
- szczegóły transakcji z dnia 15.12.2014, k. 485;
- potwierdzenie wykonanej operacji z dnia 28.01.2015 r., k. 487;
- szczegóły transakcji z dnia 18.02.2015 r., k. 498.

Pozwany R. Z. umową darowizny z dnia 10 stycznia 2013 r. zbył na rzecz swojego syna O. Z. (1) udział w nieruchomości 1/2 części w lokalu mieszkalnego nr (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 70,54 m², znajdującego się na piątej kondygnacji w budynku wielolokalowym przy ul. (...) we W., dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Okoliczność bezsporna

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) dla lokalu mieszkalnego nr (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 70,54 m², znajdującego się na piątej kondygnacji w budynku wielolokalowym przy ul. (...) we W..

Z własnością tego lokalu związany jest udział wynoszący 1.250/100.000 części we wspólnych częściach budynku i urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali i w prawie użytkowania wieczystego gruntu, objętej księgą wieczystą KW nr (...)/.

Do władności ww. lokalu przynależy miejsce postojowe nr 40; obszar 10,82 m².

W dziale II Księgi, na podstawie aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 18 czerwca 2012 r., Rep. (...); aktu notarialnego protokołu z dnia 18 czerwca 2012 r., Rep (...) oraz aktu notarialnego umowy darowizny z dnia 10 stycznia 2013 r., Rep. (...)- jako właściciele wpisani są O. Z. (1) i J. K. (1) w udziałach po 1/2 części każdy.

W dziale IV Księgi wpisane są hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 1.647.692,76 zł, zabezpieczająca kredyt udzielony na podstawie umowy nr (...)m/ (...) z dnia 16 lutego 2010 r. – obciążająca przedmiotowy udział, na rzecz (...) Bank S.A. w W. oraz hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 1.153.384,93 zł zabezpieczająca odsetki, inne

opłaty, należności uboczne z tytułu kredytu udzielonego na podstawie umowy nr (...)m/ (...) z dnia 16 lutego 2010 r. – obciążająca przedmiotowy udział, na rzecz (...) Bank S.A. w W..

Dowód:

- odpis zwykły Księgi Wieczystej KW nr (...) z dnia 31.01.2014 r., k. 44-48.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone dokumenty, w tym zwłaszcza wypisy aktów notarialnych. Sąd oparł się również na zaoferowanych przez strony dokumentach prywatnych, których prawdziwości nie zaprzeczyła skutecznie żadna ze stron. Nadto Sąd ustalając stan faktyczny, ponad wynikający z treści zgromadzonych dokumentów, oparł się na zeznaniach słuchanych świadków, w tym zwłaszcza F. B. oraz A. J., którzy jako pracownicy udzielającego powodowi kredytu banku, posiadali najpełniejszą wiedzę na temat kwestii związanych ze spłatą zobowiązań powoda; ich zeznania jako spójne i konsekwentne zasługiwały na walor wiarygodności. Sąd dał wiarę również pozostałym słuchanym świadkom oraz stronom postępowania, w zakresie niesprzecznym z pozostałym zgromadzonym materiałem dowodowym.

Powód szukał ochrony prawnej w oparciu o treść art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. – o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2001, Nr 124, poz. 1361 ze zm.), zgodnie z którego treścią w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Powód argumentował, że strony łączyła warunkowa umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości lokalowej przy ul. (...); pozwani zaś temu twierdzeniu przeczyli, wskazując, że to co powód traktuje jako warunek – w rzeczywistości stanowi wyłącznie zobowiązanie nabywców do spłaty zadłużenia powoda w przyszłości. Strony spierały się również co do tego, jaki charakter w rzeczywistości posiadała zawarta między nimi umowa. Powód argumentował, że pod pozorną umową warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości kryła się umowa pożyczki, której zabezpieczenie stanowić miała opisana w niej nieruchomość. Zabezpieczeniem tej samej pożyczki miała być również druga umowa przedwstępna przeniesienia nieruchomości gruntowej w Ś., także należącej do powoda. Pozwani zaś konsekwentnie twierdzeniu temu przeczyli.

Oceniając treść i istotę łączącego strony stosunku obligacyjnego, Sąd w pierwszej kolejności nie dał wiary argumentacji powoda co do pozorności umowy, która faktycznie stanowić miała ukrytą umowę pożyczki. Podnieść w tym miejscu należy, że zarówno pierwotna umowa, jak i późniejsze aneksy – sporządzone zostały przez notariuszy lub asesora notarialnego w formie aktu notarialnego. Notariusz jest osobą zaufania publicznego i sporządzając akt notarialny, gdy dla danej czynności prawnej zachowana zostaje forma aktu notarialnego, działa jako testus privilegiatus, którego ustalenia dają rękojmię zgodności z rzeczywistością. Sporządzony akt ma nie tylko charakter dokumentu urzędowego (art. 2 § 2 prawa o notariacie w zw. z art. 244 i art. 252 k.p.c.), ale obowiązkiem notariusza jest czuwać nad należyтым zabezpieczeniem nie tylko interesów stron, ale także innych osób, co oznacza, że pełni funkcję zabezpieczającą zarazem wobec stron, jak i innych podmiotów nawet niebiorących udziału w czynności (zob. motywy uzasad. wyroku SN z 26 września 2008 r., V CSK 91/2008, LexPolonica nr 1997736, OSNC-ZD 2009, nr A, poz. 24; A. Oleszko, Komentarz do art. 91 ustawy – prawo o notariacie, LEX).

Zaznaczyć przy tym należy, że specjalne traktowanie aktu notarialnego wiąże się także z oczekiwaniami wobec obowiązków notariusza sporządzenia aktu w sposób wyłączający, a co najmniej minimalizujący wszelkie wątpliwości dotyczące udokumentowania treści czynności prawnej oraz uchowania wymogów formalnych (tak. A. Oleszko, Komentarz do art. 91 ustawy – prawo o notariacie, LEX).

Specjalne traktowanie aktów notarialnych połączone jest z domniemaniami dowodowymi, które wiążą się z nimi na mocy art. 244 § 1 k.p.c., zgodnie z którego treścią dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z aktem notarialnym wiążą się określonego rodzaju domniemania, w tym domniemanie zgodności dokumentu z prawdą. Co istotne dokument urzędowy, który zawiera oświadczenia uczestników udokumentowanej czynności prawnej, stanowi jedynie dowód faktu złożenia przez te osoby, w danym miejscu, czasie i formie, oświadczeń określonej treści. Tylko w takim zakresie organ, przed którym czynność prawna została dokonana, urzędowo zaświadcza ten fakt. Dokument taki nie jest już jednak dowodem zgodności złożonych oświadczeń z prawdą bowiem oświadczenia woli nie poddają się weryfikacji pod kątem ich prawdziwości. Czynność prawna może być jedynie wadliwa lub niewadliwa, w tym także w zakresie jej treści (K. Knoppek, Wokół sporu, s. 165; E. Rudkowska-Ząbczyk, [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, pod red. E. Marszałkowskiej-Krześ, art. 244, Legalis).

Podnieść w tym miejscu należy, że zgodnie z treścią art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1); w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). Jednocześnie zgodnie z treścią art. 56 k.c. czynność prawna wywołuje nie tylko skutki prawne w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Za wiążący zaś uznać należy sens oświadczenia woli, których znaczenia rzeczywiście ukonstytuowały między stronami (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, Legalis). Pamiętać bowiem należy, że oświadczenia woli, stanowią tzw. czynności konwencjonalne, która należy odczytywać w taki sposób w jaki zostały faktycznie wyrażone. Zaś ustalenia należy przeprowadzać na podstawie określonych reguł znaczeniowych (powszechnie stosowanych, właściwych jedynie dla danego środowiska albo ustalonych pomiędzy stronami czynności na ich wyłączne potrzeby). W konsekwencji ustalona w ten sposób treść oświadczenia woli nie zawsze musi pokrywać się z treścią przeżycia psychicznego osoby składającej to oświadczenie (J. Grykiel, M. Lemkowski, Czynności prawne. Komentarz do art. 56-81 KC. Warszawa 2010, art. 65, Legalis).

Mając na uwadze co powyższe, oceniając zatem treść przedłożonych aktów notarialnych, zwrócić należy uwagę, że zostały one sporządzone w przepisanej formie, czego też strony w toku postępowania nie kwestionowały. Kontrahenci złożyli oświadczenia woli w obecności funkcjonariusza publicznego, tj. notariusza, który dokonał ich interpretacji i transkrypcji, tj. wciągnął je do treści sporządzonego przez siebie dokumentu w sposób najpełniej oddający aktualną w chwili składania – wolę stron. Nawet jeżeli przyjąć, że za złożonymi przez strony oświadczeniami woli szły inne zamiary, niż wynikające z treści przedłożonych aktów notarialnych, to w świetle ich treści – nie sposób przyjąć, aby strony złożyły inne oświadczenia woli niż w nich zawarte. Nadto, co istotne, wszystkie te akty odczytano, przyjęto i podpisano. Zatem również przy założeniu, że notariusz źle zinterpretował wolę stron (co wątpliwe zwłaszcza, że strony wielokrotnie aneksowały pierwotną umowę, nie zmieniając essentialia negotii umowy, w taki sposób, który pozwoliłby nadać jej inny charakter prawny), to strony ostatecznie złożyły podpisy pod wymienionymi dokumentami, akceptując tym samym ich treść, która została im wcześniej odczytana. Również słuchani w toku postępowania notariusze potwierdzili treść sporządzonych przez siebie aktów notarialnych, zgodnie wyrażoną przez strony wolą. Mając na uwadze sprawowaną przez nich funkcję publiczną, zeznaniom tym należało nadać szczególny walor dowodowy.

W konsekwencji orzekający Sąd uznał, że na podstawie aktu notarialnego z dnia 10 listopada 2011 r., Rep. (...)strony faktycznie łączyła umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości, szczegółowo w niej opisanej; nie zaś umowa pożyczki. Zaznaczyć przy tym należy, że ciężar dowodowy w zakresie, w jakim dotyczył pozorności zawartej umowy, zgodnie z regułą z art. 253 k.p.c. - spoczywał na powodzie, czemu ten nie podołał.

Pomijając kwestie charakteru prawnego łączącego strony stosunku obligacyjnego, spór w sprawie sprowadzał się zasadniczo do problemu zastrzeżonego w kontrakcie zapisu mówiącego o obowiązku spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipotekami na nieruchomości będącej przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży.

Strony bowiem w ostatecznym kształcie umowy, zastrzegły w § 3 ust. 1 umowy, że powód zobowiązał się sprzedać na współwłasność pozwanemu R. Z. oraz pozwanemu J. K. (1) udziały wynoszące po 3/6 części, w przedmiotowym lokalu mieszkalnym a pozwani zobowiązali się udziały te kupić. Jednocześnie w § 3 ust. 2 postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zawarta zostanie pod warunkiem, iż pozwani razem lub też każdy z osobna dokonają spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipotekami opisanymi w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości. Zarazem w § 4 ust. 1 strony uzgodniły, że cena w całości zapłacona ma być przez pozwanych poprzez spłatę wierzytelności zabezpieczonej ww. hipotekami do kwoty odpowiadającej cenie sprzedaży.

Wraz z zawarciem umowy przedwstępnej powód w §§ 9 ust. 1 i 10 ust. 1 udzielił pozwanym pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach określonych w umowie, a także do poddania mocodawcy egzekucji co do wydania przedmiotowego lokalu w trybie art. 777 § 1 pkt 4) k.p.c. (w tym do bycia drugą stroną czynności prawnej) i oświadczył, że pełnomocnictwo jest nieodwołalne oraz nie wygasające na wypadek śmierci mocodawcy.

Dokonując rekonstrukcji ukształtowanej przez strony normy prawnej pod postacią warunku, Sąd miał na uwadze, że treść całego zapisu umownego rozczłonkowana została pomiędzy różne paragrafy tego aktu, przy czym szczególnie istotny jest § 3 ust. 2 w zw. z § 1 oraz §§ 9 ust. 1 i 10 ust. 1. Już analizując literalną treść § 3 ust. 2 umowy wskazać należy, że strony jednoznacznie nadały zapisowi temu charakter warunku, o którym mowa w art. 89 k.c. Zgodnie z treścią tego przepisu z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych albo wynikających z właściwości czynności prawnej, powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej można uzależnić od zdarzenia przysłego i niepewnego (warunek). Nie można zatem przyjąć, że ten zapis umowny posiada inny charakter prawny niż wprost z niego wynikający, tj. tak jak tego chcieli pozwani - klauzulę zobowiązującą pozwanych do spłaty zadłużenia powoda w nieokreślonej przyszłości. Zarazem z zapisu tego wynika jednoznacznie, że kupujący dokonają spłaty całej wierzytelności i to przed zawarciem przyrzeczonej umowy. Istota warunku zawieszającego polega właśnie na tym, że wystąpienie określonych skutków prawnych nastąpić może dopiero po ziszczeniu się zastrzeżonego warunku. Kolejno w udzielonych pełnomocnictwach powód zastrzegł, że udziela ich na warunkach określonych w umowie. Do warunków tych należał również warunek opisany w § 3 ust. 2 tego aktu. Interpretacja tego zapisu nie może prowadzić do wniosku innego niż taki, że pozwani nie mogli skutecznie przystąpić do przyrzeczonej czynności prawnej na podstawie udzielonych im pełnomocnictw, zanim nie wykonali zastrzeżonego w umowie warunku. Bezsprzeczonym przy tym jest, że tak określony warunek nie ziścił się przed przystąpieniem do umowy przyrzeczonej w dniu 18 czerwca 2012 r.

Pozwani argumentowali również, że do ziszczenia zastrzeżonego warunku nie mogło dojść w związku z okolicznością, iż powód nie chciał z nimi współpracować, czym przyczynił się do niewypełnienia warunku. Pozwany J. K. (1), na jego wniosek o ujawnienie zadłużenia powoda, spotkał się z odmową wierzyciela powoda, który zasłonił się tajemnicą bankową. Sąd miał na uwadze, że dopuszczalne jest, co do zasady, dokonanie czynności prawnej zawierającej zastrzeżenie, że jej skutek zależny jest od skorzystania z uprawnienia lub woli wykonującego zobowiązanie, a zdarzenie zależne od zachowania strony może polegać na spełnieniu lub niespełnieniu świadczenia (tak post. Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2013 r., III CZP 85/12, LEX). Jednocześnie miał na uwadze treść art. 93 k.c., z którego wynika, że jeżeli strona, której zależy na nieziszczeniu się warunku, przeszkodzi w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego ziszczeniu się warunku, następują skutki takie, jakby warunek się ziścił.

Nie ulega wątpliwości, że zastrzeżony przez strony warunek miał charakter mieszany i dla swojego ziszczenia wymagał współdziałania obydwu stron umowy (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 605/10, Legalis). Tym samym na powodzie ciążył obowiązek współdziałania z pozwanymi, w zakresie w jakim dążyli oni do ziszczenia warunku. Pozwany J. K. (1) podnosił, że podejmował próby wykonania zobowiązania jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej w dniu 18 czerwca 2012 r. Polegać one miały na próbach kontaktu z powodem oraz z jego wierzycielem. W zgromadzonym materiale dowodowym brak jest jednak dowodów na potwierdzenie tej tezy pozwanego. Z zaferowanej korespondencji pomiędzy pozwanym a wierzycielem powoda jednoznacznie wynika, że pozwany podjął pierwsze kroki w kierunku spłaty długu powoda, dopiero po zawarciu umowy przyrzeczonej, tj. w dniu 02 lipca 2012 r. Twierdzenia pozwanego nie potwierdzili również zaferowani świadkowie, którzy nie potrafili jednoznacznie wskazać daty, w której pozwany nawiązał kontakt z wierzycielem, celem spłaty zadłużenia powoda.

Z tymże korespondują również dowody dokonanych wpłat na techniczny rachunek bankowy wierzyciela powoda, który służy, m.in. obsłudze udzielonego kredytu. Pozwany dokonał pierwszej wpłaty dopiero w dniu 28 grudnia 2012 r.; zaś kwestia ewentualnego bezpodstawnego wzbogacenia powoda – znajduje się zupełnie poza przedmiotem postępowania.

Pamiętać należy, że postępowanie cywilne ma charakter kontradyktoryjny, czego wyrazem jest dyspozycja art. 232 k.p.c., określająca obowiązek stron do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co z kolei jest potwierdzeniem reguły z art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Podkreślić należy, że reguły art. 6 k.c. i 232 k.p.c. nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał. Ponadto samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności (art. 227 k.p.c.) powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2001r., I PKN 660/00, Wokanda 2002/7-8/44).

Ciężar dowodu, co do okoliczności podnoszonych przez pozwanego J. K. (1), jak wynika z 6 k.c. – spoczywał na pozwanym, któremu to nie podolał. Nie podjął on wystarczającej inicjatywy dowodowej a oparł się jedynie na swoich twierdzeniach.

Wobec tak zgromadzonego materiału dowodowego Sąd nie mógł poczynić innych ustaleń faktycznych niż te, że pozwany nie podejmował prób, które zmierzać miały do ziszczenia zastrzeżonego warunku przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Okoliczność ta implikuje zatem stwierdzenie, że pozwani w chwili zawierania umowy przyrzeczonej – działali bez należytego umocowania. Powód udzielił im bowiem pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej „na warunkach określonych w niniejszej umowie”, tj. umowie przedwstępnej. Mając przy tym na uwadze, że powód jeszcze tego samego dnia złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, jak i o odwołaniu udzielonych pełnomocnictw a następnie w dniu 25 września 2012 r. złożył oświadczenie, w którym odmówił potwierdzenia czynności prawnej dokonanej przez pozwanych – stwierdzić należy, że nie ziszczyły się przesłanki z art. 103 k.c., który na wypadek potwierdzenia przez powoda przyrzeczonej umowy sprzedaży, pozwoliłby konwalidować nieważną czynność prawną.

Mając na uwadze co powyższe, stwierdzić należy, że pozwani przystępując w dniu 18 czerwca 2012 r. do umowy przyrzeczonej, poprzez swoje działanie bez należytego umocowania, tj. pomimo niewykonania zastrzeżonego warunku - dokonali nieważnej czynności prawnej. Tym samym wskazana przyrzeczona umowa sprzedaży udziałów w przedmiotowej nieruchomości - nie mogła stanowić prawnej podstawy do wpisania powodów, jako współwłaścicieli w księdze wieczystej KW nr (...). Tym samym treść wymienionej księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym; żądanie powoda zatem jest zasadne, o czym orzeczono **w pkt. I. sentencji wyroku.**

Orzeczenie o kosztach **w pkt II. sentencji wzroku**, znajduje podstawę w treści art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

W przedmiotowej sprawie kosztami poniesionymi przez powoda były: opłata od pozwu w kwocie 5.000 zł, koszt uiszczony opłaty od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz koszty wynagrodzenia reprezentującego go w sprawie profesjonalnego pełnomocnika, które zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 7 w zw. § 7 ust. 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. - w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) wyniosły 3.600 zł (50% z 7.200 zł).

Pozwanych **w punkcie III-im sentencji wyroku** solidarnie obciążono kosztami brakującej opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony. Rozstrzygnięcie to znajduje oparcie w art. 113 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2014 r. poz. 1025).