

Sygn. akt I C 1651/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Ewa Karp

Protokolant: p.o. protokolanta Agata Pyrzyk

po rozpoznaniu w dniu 31 października 2017 r. w Kłodzku

na rozprawie sprawy z powództwa B. C.

przeciwko Z. J.

o zapłatę 29 800 zł

I. zasądza od pozwanego Z. J. na rzecz powódki B. C. kwotę 25 800 zł (dwadzieścia pięć tysięcy osiemset złotych 00/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 25 marca 2017 roku oraz tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 4 907 zł (cztery tysiące dziewięćset siedem złotych 00/100);

II. dalej idące powództwo oddala.

UZASADNIENIE

W sprawie tej powódka B. C. wniosła o zasądzenie od pozwanego Z. J. kwoty 29.800 złotych i w uzasadnieniu pozwu wskazała, że na kwotę tę składają się wszystkie kwoty wpłacone pozwanemu na poczet ceny lokalu nabytego od pozwanego położonego w K. przy ul. (...), ponad kwotę 40.000 złotych, wskazaną w akcie notarialnym dotyczącym nabycia nieruchomości oraz kwota 4.000 złotych tytułem wykonanego remontu.

W odpowiedzi na pozew, pozwany działający przez fachowego pełnomocnika- adwokata, wniósł o oddalenie powództwa oraz wywiódł, że nie godzi się na zapłatę żadnej z żądanych kwot, jako że wszystkie warunki dotyczące nabycia lokalu zostały określone w umowie przedwstępnej.

Powołał się pozwany na umowę przedwstępną z 15 listopada 2013 roku i wskazał, że w umowie tej jako cenę nabycia przyjęto 70.000 złotych i to jest rzeczywista cena, natomiast dopiero na prośbę męża powódki B. C., zgodził się pozwany na fikcyjny zapis w umowie ostatecznej, a mianowicie na zapis, że cena sprzedaży wynosi 40.000 złotych i w związku z tym podał również, że wielokrotnie przed podpisaniem umowy ostatecznej mąż powódki kierował prośby do pozwanego o obniżenie tej ceny i w końcu pozwany uległ.

Pozwany zawniósł świadków na okoliczność fikcyjności zapisów, remontu i rzeczywiście ustalonej ceny: A., Ś., C. K. i J. W. .

Pozwany podał także, że stosunki między stronami pogorszyły się, a pogorszenie stosunków wynikało z tego, że zostało do egzekucji skierowane orzeczenie Sądu dotyczące zwrotu pożyczki pozwanemu przez męża powódki.

Przy takim stanowisku stron Sąd przeprowadził postępowanie dowodowe, ustalił i zważył:

Sąd dopuścił dowód z umowy przedwstępnej kupna-sprzedaży nieruchomości, która znajduje się na karcie 7, zawartej między panem Z. J. a panią B. C.. Z umowy przedwstępnej wynikało, że cena sprzedaży lokalu ustalona została na 70.000 złotych, że kupująca wpłaca zadek 7.000 i tenże zadek został pokwitowany przez sprzedającego, a nadto, że strony ustaliły, iż będą wpływały kolejne kwoty po 1.200 złotych do czasu uzupełnienia zadatku do 35.000, a potem nadal będą zaliczki po 1.200 złotych.

Ustalono w paragrafie 4 umowy, że jeżeli umowa nie dojdzie do skutku to wpłacony zadek przepada na rzecz sprzedającego, a zaliczka na poczet ceny, a jeżeli z winy sprzedającego, to sprzedający zobowiązuje się zapłacić kupującemu tytułem odszkodowania kwotę równą dwukrotności zadatku.

Ustalono termin zawarcia umowy notarialnej do dnia 17 kwietnia 2018, ustalono koszty umowy notarialnej, a w paragrafie 6 sprzedający oświadczył, że wyraził zgodę na przeprowadzenie remontu przez kupującą w lokalu, na przepisanie liczników, na postawienie wiaty, której koszty poniesie kupująca, zobowiązał się załatwić pozwolenie na dobudówkę parterową z przeznaczeniem na pokój, a kupująca oświadczyła, że znany jest jej stan techniczny lokalu i nie rościć będzie w tym zakresie pretensji.

Na okoliczność remontu i stanu nieruchomości Sąd przesłuchiwał świadka A. Ś., która miała znać stan nieruchomości Świadek powiedziała jedynie, że zna ustaloną w umowie przedwstępnej cenę 70.000, ponieważ brała udział w sporządzeniu tej umowy, uważała, jako osoba związana z obrotem nieruchomościami, że jest to właściwa cena za lokal, natomiast na temat kosztów remontu wiedziała, że mają je ponieść Państwo C..

Dowód: przesłuchanie świadków A. Ś. K- 158—159 ,

Umowa przedwstępna K- 7-8

Biorąc pod uwagę treść umowy przedwstępnej, wskazującej ustalenia stron w zakresie remontu oraz przesłuchania stron i świadka Ś., a także świadka męża powódki Sąd uznał, że nie ma żadnych podstaw, żeby obciążyć pozwanego kosztami remontu.

Nie zostało uprawdopodobnione, że w umowie przedwstępnej ustalono, że to właśnie pozwany poniesie koszty remontu. Umowa wskazuje jedynie, że sprzedający zgodził się na przeprowadzenie remontu przez kupującą.

Nie uzasadnia to wniosku, że pozwany zgodził się jednocześnie na poniesienie tych kosztów, a żadnych innych podstaw, żeby obciążyć pozwanego kosztami remontu mieszkania, które następnie sprzedał, powódka nie wykazała.

Sąd dopuścił dowód z protokołu zdawczo-odbiorczego nieruchomości z 15 listopada, w którym zawarty jest opis lokalu i stwierdzenie jego wydania, w tym wskazanie, że jest to lokal do remontu, a zatem z protokołu wynika, że powódka zdawała sobie sprawę, że nabywa lokal do remontu.

Sąd dopuścił dowód ze wszystkich dowodów wpłat, a mianowicie wpłat na karcie 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 i 21 oraz 22.

Opisane dowody wpłat wskazują na prawidłowe wyliczenie w pozwie, że powódka na rzecz pozwanego zapłaciła 25.800 złotych ponad kwotę 40.000 złotych, a zatem łącznie zapłaciła pozwanemu 65.800 złotych.

Strony i świadek C. stwierdzili zgodnie, że kwota 30 000 zł, której dotyczy dowód wpłaty na karcie 21 została przelana także na poczet nabycia lokalu o numerze (...), P. (...).

Nie było sporu co do tego, że te pieniądze otrzymał pozwany Z. J.. Pozwany słuchany przed Sądem jako strona, w obecności swojego pełnomocnika na karcie, powiedział, że otrzymał 70.000 złotych na poczet zakupu mieszkania i że była to właściwa cena.

Dowód: przesłuchanie pozwanego K- 146 , protokół K- 9, dowody wpłat K- 10-22, przesłuchanie świadka M. C. k- 145-146

Strony zawarły umowę sprzedaży lokalu położonego przy ul (...) w dniu 19 lutego 2016 roku w formie aktu notarialnego. Cenę lokalu ustalono na 40 000 zł.

Powódka zapłaciła pozwanemu tytułem ceny nabycia kwotę 65 800 zł.

Dowód: przesłuchanie pozwanego K- 146 , protokół K- 9, dowody wpłat K- 10-22, przesłuchanie pozwanej K- 158-160

Powódka domaga się zwrotu różnicy nadpłaconej ceny nabycia lokalu pomiędzy kwotą 40.000 zł, wskazaną w akcie notarialnym, a kwotą, która została przez nią zapłacona pozwanemu tj. 65 800 zł, a więc 25.800 zł, podczas gdy pozwany wskazuje do protokołu: otrzymałem 70.000.

Sąd rozpoznając żądanie bierze pod uwagę treść pozwu, a zatem, jeśli powódka żąda 25.800, bo taka jest różnica między 40.000 a kwotą wpłaconą 65 800 zł plus 4.000 zł zwrotu za remont, to razem jest to żądanie zapłaty 29.800zł

W zakresie zapłaty 4.000 zł co do remontu lokalu powództwo zostało oddalone, jako nieuzasadnione i niewykazane.

W zakresie zwrotu 25.800 zł powództwo jest uzasadnione na podstawie art. 410 k.c.w związku z art. 405 k.c.jako żądanie zwrotu świadczenia nienależnego w związku z bezpodstawnym wzbogaceniem pozwanego.

Sąd miał na względzie, że wyłącznie akt notarialny jest dokumentem, który wskazuje na uzgodnienia między stronami.

W najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazywane jest, że zawarte w akcie notarialnym oświadczenie woli w zakresie ceny jest składowym elementem umowy i jej ważność ustawa uzależnia od zachowania formy notarialnej, jak mówi artykuł 158 Kodeksu cywilnego.

Podważanie ustaleń aktu notarialnego prowadzi to do obejścia przepisów w formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności w rozumieniu artykułu 247 Kodeksu postępowania cywilnego. A zatem jedynie akt notarialny wskazuje jaka jest cena ustalona między stronami. Wcześniejsze ustalenia sporządzone w innej formie, tak jak tutaj umowa przedwstępna sporządzona jako zwykłe pismo, nie mogą być przeciwstawiane aktowi notarialnemu.

Cena sprzedaży nieruchomości jest dla stron umowy bardzo ważna, po to się sprzedaje, żeby uzyskać cenę i po to się kupuje, żeby zapłacić, w toku negocjacji może być obniżona lub podwyższona, stanowi jednakże istotny składnik umowy.

A zatem gdyby ktoś podważał cenę sprzedaży z aktu notarialnego, to musiałby podważać całą umowę i dowodzić, że ta umowa jest nieważna.

W przedmiotowej sprawie nie jest uzasadnione powoływanie się na nieważność umowy, bo nieważna byłaby tylko wtedy, gdyby na przykład chodziło o darowiznę, a zapisane zostało w akcie, że jest to umowa sprzedaży, albo sytuacja odwrotna- w przypadku sprzedaży zapisane zostałyby, że jest to darowizna.

Orzecznictwo Sądu Najwyższego podkreśla i zakazuje sądom by prowadziły dowody ponad dokument w postaci aktu notarialnego, bo jest to naruszenie artykułu 74 Kodeksu cywilnego i 247 Kodeksu postępowania cywilnego i taki dowód powinien być zawsze pominięty. Gdyby Sąd Rejonowy na tym dowodzie się oparł, to Sąd Okręgowy musiałby ten dowód pominąć.

Sąd nie może wybrać sobie umowy, jeśli ma dwie umowy- akt notarialny i umowę przedwstępną bez zachowania tego ryguru - zawsze musi kierować się treścią aktu notarialnego.

Zatem wskazywanie dowodów na okoliczność, że lepsza była umowa przedwstępna niż akt notarialny, to było wskazywanie i żądanie prowadzenia dowodów ponad dokument.

Na ten temat, między innymi wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z 8 marca 2005 roku sygnatura akt IV CK 630/04 oraz w sprawie I ACa 309/14 Sąd Apelacyjny w Katowicach, w którym rozpoznawana była podobna sprawa, też dotycząca żądania zwrotu nadpłaconej ceny. Sąd Rejonowy w tamtym przypadku oddalił podobne powództwo, Sąd Okręgowy zaakceptował to orzeczenie, ale wpłynęła kasacja i w toku kasacji Sąd Najwyższy uchylił wyrok do ponownego rozpoznania, wywodząc, że nastąpiło naruszenie wskazanych powyżej przepisów.

Przeprowadzone dowody w postaci aktu notarialnego, dowodów wpłat przesłuchania stron, pozwoliły Sądowi ustalić, że zasadne jest powództwo dotyczące nienależnego świadczenia i bezpodstawnego wzbogacenia..

Ponieważ w akcie notarialnym wskazano kwotę 40.000 złotych jako cenę nabycia nieruchomości, nadpłacona została kwota 25.800 zł.

Zasadność żądania zapłaty kwoty 25 800 zł wykazała powódka pismami skierowanymi do pozwanego, dowodami wpłat, treścią aktu notarialnego i żądanie to zostało uwzględnione.

Mając na względzie datę wezwania pozwanego do zwrotu nadpłaconej ceny Sąd uznał za prawidłową datę naliczenia odsetek – zasądzając je od 25 marca 2017 roku, kiedy wezwanie z pewnością dotarło do pozwanego.

W zakresie kosztów zostały one stosunkowo rozdzielone, jeśli chodzi o opłatę uwzględniona jest kwota niepełna z zapłaconej 1.490, tylko 1.290, bo to jest opłata od pozwu w wysokości 25.800. Jeśli chodzi o koszty pełnomocnika, to są to koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika, w tym przedziale w jakim mieści się pozew, czyli 3.617 złotych, jako najniższa stawka wynagrodzenia.