

Sygn. akt I C 758/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 09 czerwca 2022 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Izabela Kosińska-Szota

Protokolant: prot. sąd. Anna Ludwiniak

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2022 roku w Kłodzku na rozprawie

sprawy z powództwa A. H. (1) i A. H. (2)

przeciwko Z. B. (1) i D. B.

o zapłatę 55 000,00zł

- I. zasądza od pozwanego Z. B. (1) na rzecz powodów A. H. (1) i A. H. (2) kwotę 27 500,00 zł (dwadzieścia siedem tysięcy pięćset zł 00/100);
- II. zasądza od pozwanej D. B. na rzecz powodów A. H. (1) i A. H. (2) kwotę 27 500,00 zł (dwadzieścia siedem tysięcy pięćset zł 00/100);
- III. zasądza od pozwanych na rzecz powodów kwoty po 344,00 zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 758/21

UZASADNIENIE

Powodowie A. H. (2) i A. H. (1) wnieśli w elektronicznym postępowaniu upominawczym o zasądzenie solidarnie od pozwanych Z. B. (1) i D. B. kwoty 55 000 zł solidarnie oraz zasądzenie kosztów 688 zł w uzasadnieniu podając, że 13 września 2013 r. zawarli umowę przedwstępną sprzedaży działki w Z. nr (...) za kwotę 330 000 zł. Powodowie wskazali, że na poczet umowy wpłacili 12 000 zł do rąk Z. B. (1), 8 000 zł na jego konto i 55 000 zł na konto pozwanej oraz 35 000 zł u notariusza, a pozostała kwota miała być rozliczona z kredytu po zawarciu aktu notarialnego. Powodowie wskazali, że po wycenie rzeczoznawcy oraz ustaleniu rozbieżności w planach i faktycznym stanie nieruchomości strony ustaliły cenę na 250 000 zł, co odzwierciedla akt notarialny.

Pozwani wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym i o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów procesu. Pozwani przyznali, że zawarli z powodami przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości ustalając cenę na 330 000 zł, a w dniu 8 grudnia 2011 r. przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości, choć nie zawiera ona odesłania do umowy przedwstępnej. Pozwani podnieśli, że w rzeczywistości cena 250 000 zł w akcie notarialnym została wskazana na wyraźną prośbę powodów i bez względu na okoliczności faktyczne towarzyszące tej czynności prawnej, a cena jaką zamierzali zapłacić pozwany tytułem ceny stanowiła kwotę 330 000 zł. Pozwani przyznali też, że przed zawarciem umowy sprzedaży otrzymali od powodów zadatek w wysokości 75 000 zł, a bezpośrednio u notariusza 35 000 zł, zaś pozostała cena została zapłacona zgodnie z warunkami w umowie sprzedaży. Pozwani podnieśli, że strony zgodnie przyjmowały w ramach wewnętrznych rozliczeń kwotę 330 000 zł jako cenę sprzedaży nieruchomości. Zdaniem pozwanych wszystkie kwoty zapłacone przez powodów na ich rzecz stanowiły zapłatę ceny, ponieważ inaczej kredyt nie wynosiłby 195 000 zł,

lecz 140 000 zł i ich argumentacja nie znajduje logiki i uzasadnienia w doświadczeniu życiowym. Niezależnie od tego pozwani podnieśli, że świadczenie powodów zostało przez nich spełnione dobrowolnie i przy świadomości bezpodstawności takiego świadczenia i należy je zakwalifikować jako świadczenie z art.411 pkt 1 k.c.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie A. H. (2) i A. H. (1) podjęli decyzję o zamiarze zakupu nieruchomości położonej w Z. nr (...) stanowiącej współwłasność pozwanych Z. B. (1) i D. B.. Strony zawarły w formie zwykłej umowę przedwstępną i określiły jej cenę na 330 000 zł w dniu 13 września 2011 r.

okoliczności bezsporne

Powodowie finansowali zakup nieruchomości ze środków własnych i kredytu bankowego.

Dowód: zeznania powódki – k.134 verte, zeznania pozwanego Z. B. – k.135

W dniu 14 listopada 2011 r. powodowie A. H. (1) i A. H. (2) zawarli z Bankiem (...) S.A. umowę o kredyt mieszkaniowy, na podstawie której bank udzielił powodom kredytu w wysokości 195 000 zł. Warunkiem uruchomienia kredytu było m. in. przedstawienie przez powodów jako kredytobiorców aktu notarialnego nabycia nieruchomości wraz z potwierdzeniem wpłaty 55 000 zł. Sposób wypłaty określono w art.3.07. ust. 2 umowy.

Dowód: umowa o kredyt – k.61 – 66

Powódka przesłała pozwanemu Z. B. (1) pocztą elektroniczną treść umowy kredytu, którą pozwany przeczytał. Pozwany wskazał powódce, że gdyby przelewała 55 000 zł, to by to uczyniła na konto jego córki, pozwanej D. B..

Dowód: wiadomości e – mail z dnia 24.11.2011 r. i 25.11.2011 r. – k.66 verte

Powodowie wpłacili pozwanym na poczet ceny przed podpisaniem aktu notarialnego kwoty 12 000 zł, 8 000 zł i 55 000 zł.

Okoliczność bezsporna

W dniu 3 grudnia 2011 r. notariusz przesłała pozwanemu projekt aktu notarialnego.

Dowód: wiadomość e - mail z dnia 2.12.2011 r. – k.60

W dniu 8 grudnia 2011 r. pozwani Z. B. (1) i D. B. sprzedali powodom A. H. (2) i A. H. (1) na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości położoną w Z. nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Bełchatowie prowadzi księgę wieczystą (...) za cenę 250 000 zł. Strony wskazały, że na poczet ceny powodowie zapłacili przed podpisaniem aktu notarialnego 20 000 zł, a przy jego podpisaniu 35 000 zł. Reszta ceny, tj. kwota 195 000 zł miała zostać zapłacona ze środków pochodzących z kredytu na zakup nieruchomości.

Dowód: akt notarialny z 8.12.2011 r. – k.33 – 36

Łącznie powodowie wpłacili pozwanym 110 000 zł, a ponadto pozwani otrzymali resztę ceny 195 000 zł w sposób określony w umowie kredytu.

Okoliczność bezsporna

Wiadomością e – mail pozwany poinformował powódkę o wymeldowaniu i zwrócił się z prośbą o wypłatę końcowej kwoty. W e – mailu z dnia 11 kwietnia 2012 r. zwrócił się do powódki o uregulowanie wszystkich formalności związanych z zakupem domu i przypomniał o nieuregulowaniu między nimi.

Dowód: wiadomości e – mail z dnia 6.03.2012 r. i 11.04.2012 r. – k.67 i 67 verte

W toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego o nakaz zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym z dnia 3 lutego 2014 r. sygn.. akt VI Nc-e 2651038/13 nie została wyegzekwowana należność.

Dowód: pismo Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kłodzku z dnia 9.06.2022 r. – k.140, karta rozliczeniowa – k.142 - 143

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Bezsporne między stronami było zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości położonej w (...). Z uzasadnienia pozwu i sprzeciwu od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wynika też jednoznacznie, że powodowie wpłacili pozwanym na poczet ceny nabycia nieruchomości kwotę łącznie 110 000 zł. To jednoznacznie wskazuje, że w treści § 4 aktu notarialnego z dnia 8 grudnia 2011 r. strony nie podały, zgodnie z rzeczywistością wszystkich kwot wpłaconych pozwanym przez powodów przed zawarciem umowy.

Spór dotyczył zwrotu kwoty 55 000 zł, ponieważ powodowie twierdzili, że zapłacili za nieruchomość więcej niż ustalono to w umowie, pozwani natomiast, że powodowie nie zapłacili całej ceny wynikającej z umowy przedwstępnej.

Stwierdzić należy, że z zeznań powódki i pozwanego w żaden sposób nie wynikają jednoznacznie okoliczności, w jakich doszło do ustalenia ceny nieruchomości w akcie notarialnym. Powodowie nie przedłożyli żadnych dokumentów potwierdzających kwestię operatu szacunkowego, czy niezgodności powierzchni budynku. Wskazać należy, że zeznania zarówno powódki, jak i pozwanego (pozwana w zasadzie nie miała żadnej wiedzy o tych okolicznościach) nie zasługują na uwzględnienie, ponieważ nie wynikają z nich w sposób spójny i logiczny żadne fakty, które wpłynęły na zmianę ceny nieruchomości. Nie jest rzeczą sądu domyślać się okoliczności, dla których w umowie przedwstępnej cena miała wynosić 330 000 zł, a w akcie notarialnym 250 000 zł.

Istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy mają dokumenty, a w szczególności akt notarialny z dnia 8 grudnia 2011 r. W ocenie sądu, między ceną nieruchomości określoną w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zawartej w formie zwykłej, a ceną sprzedaży określoną w akcie notarialnym nie ma żadnej konkurencyjności, ponieważ nadrzędne znaczenie ma umowa sprzedaży zawarta w formie aktu notarialnego. Ta forma jest przesłanką ważności umowy sprzedaży nieruchomości zgodnie z art.73 § 2 k.c. i musi zawierać wszystkie elementy takiej umowy, w tym również elementy przedmiotowo istotne. Do tych należy, w myśl art.535 k.c. określenie stron stosunku prawnego oraz przedmiotu wzajemnych świadczeń, a więc przeniesienie własności rzeczy i jej wydanie (świadczenie sprzedającego) i zapłata ceny (świadczenie kupującego). Nie sposób uznać, że cena nieruchomości, jak podnosili pozwani w sprzeciwie, była inna niż określona w akcie notarialnym. Zwrócić należy uwagę, że w niniejszej sprawie umowa z dnia 8 grudnia 2011 r. była umową o tzw. podwójnym skutku (art.155 § 1 k.c. i art.158 k.c.). Wskazać należy, że strony nie przedstawiły umowy przedwstępnej i jej treść nie została wykazana przed sądem, natomiast bezsporne między stronami było, że określono w niej cenę nieruchomości na 330 000 zł. Jednak pozostaje to bez znaczenia, skoro umowa sprzedaży zawarta w zastrzeżonej formie określiła cenę na 250 000 zł. Z przepisu art.247 k.p.c. wynika natomiast jednoznacznie, że dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. W rozstrzyganej sprawie prowadzenie dowodu na okoliczność innej ceny nieruchomości niż wskazana w akcie notarialnym uznać należało za niedopuszczalne, a w sprawie nie występowały żadne szczególne okoliczności. Z tych względów więc znaczenie ma cena nieruchomości w (...) określona na 250 000 zł. Skoro powodowie uiścili pozwanym na poczet ceny łącznie 110 000 zł, a ponadto pozwani otrzymali środki pieniężne pochodzące z kredytu na zakup nieruchomości w kwocie 195 000 zł, to łącznie powodowie uiścili na rzecz pozwanych 305 000 zł, a więc o 55 000 zł więcej niż wynosiła cena z umowy sprzedaży.

Wskazać należy na treść tezy z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2007 r. w sprawie II CSK 479/06 (LEX nr 457815), zgodnie z którą kwota zapłacona dopiero po zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży nie może być uznana za zadatek w rozumieniu art. 394 § 3 k.c., a jedynie za świadczenie na poczet ceny sprzedaży. Wobec niedojścia do skutku umowy sprzedaży, kwota ta staje się świadczeniem nienależnym, zamierzony cel świadczenia nie został bowiem osiągnięty (art. 410 § 2 k.c.). Wierzyciel uzyskuje tym samym roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia. W przedmiotowej sprawie niewątpliwie 55 000 zł zostało przelane przez powodów na rzecz pozwanych krótko przed aktem notarialnym, a więc nie przy zawarciu umowy przedwstępnej, co wynika z treści maila z dnia 25 listopada 2011 r. Nie był to więc zadatek. Umowa sprzedaży nieruchomości w Z. nr (...) doszło wprawdzie do skutku, jednak cena została określona na 250 000 zł, a nie na 330 000 zł lub 305 000 zł, a kwota 55 000 zł została zapłacona przed zawarciem umowy sprzedaży. Zatem kwotę 55 000 zł powodowie zapłacili pozwany nienależnie i tym samym mieli uprawnienie do domagania się zwrotu tej kwoty.

Sąd nie uznał zasadności twierdzeń pozwanych, że powodowie nie mogą żądać zwrotu kwoty 55 000 zł, których w istocie w żaden sposób nie udowodnili zgodnie z art. 6 k.c. „Wyłączenie na podstawie art. 411 pkt 1 k.c. nie odnosi się jednak do wszystkich kondykcji, wiedza bowiem o braku zobowiązania, czyli o podstawie prawnej odnosi się do chwili świadczenia, natomiast nie dotyczy sytuacji, w której w czasie świadczenia nie ma podstawy prawnej, a ma ona powstać w chwili osiągnięcia zamierzonego i znanego stronom celu (condictio ob rem), albo późniejszego odpadnięcia podstawy prawnej (condictio causa finita). Konstrukcja tych kondykcji wyklucza zastosowanie art. 411 pkt 1 k.c., który ze względu na przesłankę wiedzy o braku zobowiązania oraz wyłączenie zastosowania w odniesieniu do condictio sine causa, reguluje obowiązek zwrotu świadczenia tylko w odniesieniu do kondykcji in debiti. W konsekwencji, w razie nieosiągnięcia zamierzonego celu świadczenia powstaje roszczenie o zwrot świadczenia na podstawie art. 410 § 2 k.c., mimo że świadczący wiedział o braku zobowiązania.” (tak w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2013 r. II CSK 104/13)

Z tych względów sąd zasądził od każdego z pozwanych na rzecz powodów kwoty po 27 500 zł mając na względzie treść przepisu art. 410 § 2 k.c. Wskazać należy, że wbrew żądaniu powodów świadczenie pozwanych nie jest zobowiązaniem solidarnym, ponieważ pozwani byli współwłaścicielami nieruchomości po 1/2 części, co wynika z treści aktu notarialnego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. zasądzając je po połowie od pozwanych na rzecz powodów w kwotach po 344 zł, ponieważ powodowie ponieśli opłatę sądową w kwocie 688 zł.

Na marginesie wskazać należy, że e – mail z dnia 30 listopada 2011 r. mimo jego wymieniania nie znajduje się wśród dokumentów zgromadzonych w aktach VI Nc-e 2651038/13 w takiej formie przekazanych Sądowi Rejonowemu w Kłodzku. Zdaniem Sądu nie ma on żadnego znaczenia w kontekście powyższych rozważań.

Nadto sąd wskazuje, że postawa powodów w związku z doręczeniem im korespondencji po przekazaniu sprawy i wezwania na rozprawę jest zadziwiająca. Powodowie podali swój adres do korespondencji, na który sąd dokonał im doręczeń wezwania i odpisu sprzeciwu. Powód nie podjął korespondencji, w związku z tym przesyłkę należało uznać za doręczoną. Następnie powodowie podnosili nieczytelność dokumentów, przy czym sąd dysponował taką samą jej jakością. Powódka na zarządzenie sędziego prowadzącego rozprawę po kolei okazywała do kamery posiadane dokumenty przesłane jej przez sąd, następnie oceniła jakość dokumentów w przesyłce do powoda, którą złożono do akt jako doręczoną. Wszystkie te dokumenty są tej samej jakości i są czytelne, z wyjątkiem drugiej strony aktu notarialnego z dnia 8 grudnia 2011 r. Stwierdzić jednak należy, że powodowie są przecież w jego posiadaniu. Kolejnym zaskoczeniem było, że zarówno powód jak i powódka zwrócili się o przesłanie linka do rozprawy on-line na ten sam adres poczty elektronicznej, link przesłano, a następnie na rozprawie powódka oświadczyła, że mąż nie otrzymał linka. Wskazać jednak należy, że powód został skutecznie wezwany, a wezwanie to podjęła powódka (k.133 akt sprawy).