

Sygnatura akt I C 150/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu – Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: S.S.O. Joanna Składowska

Protokolant: Patrycja Szydłowska

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2014 roku w Sieradzu na rozprawie

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko Z. W.

o stwierdzenie nieważności aktu notarialnego

na skutek sprzeciwu od wyroku zaocznego

1. uchyła wyrok zaoczny z dnia 18 lutego 2014r. i oddała powództwo;
2. zasądza od powódki J. S. na rzecz pozwanego Z. W. 7 217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 150/13

UZASADNIENIE

W pozwie przeciwko Z. W. skierowanym do Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli J. S. domagała się stwierdzenia nieważności umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zawartej pomiędzy stronami przed notariuszem T. Ś. w dniu 04 stycznia 2013r. (Rep A 32/2013), powołując się na błąd co do jej treści.

Postanowieniem z 27 maja 2013r. Sąd Rejonowy przekazał sprawę do rozpoznania wg właściwości rzeczowej Sądowi Okręgowemu w Sieradzu (k. 25).

Pozwany nie stawił się na rozprawę i nie zajął stanowiska w sprawie, co skutkowało wydaniem w trybie art. 339 kpc wyroku zaocznego uwzględniającego powództwo, przy przyjęciu za prawdziwe twierdzeń powódki o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie.

Z. W. wniósł jednak od tego orzeczenia sprzeciw, zaprzeczając faktom przytoczonym przez J. S. dla uzasadnienia jej żądania, domagając się uchylenia wyroku zaocznego i oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów procesu wg obowiązujących norm.

W odwiedzi na powyższe J. S. wносиła o utrzymanie wyroku zaocznego w mocy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. S. była właścicielką nieruchomości położonej w miejscowości K., składającej się z działki o nr ewidencyjnym 216/3, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą (...).

W 2012r. poszukujący domu do wynajęcia Z. W. skontaktował się z powódką za pośrednictwem jej sąsiadki.

Strony zawarły bliższą znajomość. Pozwany zatrudnił powódkę w prowadzonym przez siebie przedsiębiorstwie.

We wrześniu 2012r. J. S. i Z. W. zawarli umowę najmu domu powódki. Pozwany był także zainteresowany kupnem nieruchomości, w związku z czym powódka zgodziła się, aby przeprowadził remont budynku. Z. W. rozpoczął prace.

(niesporne)

W dniu 10 listopada 2012r. sporządzona została między stronami umowa przedwstępna sprzedaży, w której ustalono cenę na kwotę 280 000 złotych. Płatność miała następować w ratach: pierwsza w wysokości 50 000 złotych, płatna w roku 2013, kolejne corocznie do roku 2019. Powódka pokwitowała w umowie otrzymanie zadatku w wysokości 10 000 złotych, a następnie - na tym samym dokumencie - pobranie zadatku w wysokości 34 600 złotych w dniu 17 listopada 2012r. oraz 12 000 złotych w dniu 15 grudnia 2012r.

(umowa - k. 97)

Przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego strony dwukrotnie były w towarzystwie znajomego pozwanego Z. K. w kancelarii notarialnej T. Ś. w Z.. Pierwszy raz, by dowiedzieć się jakie dokumenty są potrzebne, kolejny w celu ich dostarczenia.

(zeznania świadka T. K. - nagranie rozprawy z dnia 29 maja 2014r.- 00.46.39-00.57)

W dniu 04 stycznia 2013r. J. S. i Z. W. udali się do kancelarii notariusza T. Ś.. Tam została zawarta między nimi umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości powódki w formie aktu notarialnego - Rep A 32/2013, w której J. S. zobowiązała się sprzedać nieruchomość Z. W. za cenę 280 000 złotych. Termin zawarcia umowy przyrzecznej ustalono najpóźniej do dnia 31 grudnia 2017r., a wysokość zadatku na kwotę 280 000 złotych, przy czym powódka potwierdziła, że kwota ta została zapłacona gotówką przed podpisaniem aktu. Ponadto J. S. udzieliła pozwanemu nieodwołalnego pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości, także na rzecz samego siebie.

Przed popisaniem umowy jej treść była odczytywana w całości przez pracownika kancelarii (...). Notariusz dwukrotnie prosił powódkę o potwierdzenie wcześniejszego otrzymania ceny w całości, co J. S. uczyniła. Po podpisaniu umowy zostały wydane stronom wypisy aktu notarialnego, co potwierdziły własnoręcznymi podpisami.

(zeznania świadków: T. Ś. - nagranie rozprawy z dnia 29 maja 2014r. - 00.17.19-00.27, M. B. - nagranie rozprawy z dnia 29 maja 2014r. - 00.27.03-00.46, strona 5 aktu notarialnego, Repertorium A – k. 92 i 93 akt dochodzenia Ds. 153/13 Prokuratury Rejonowej w Zduńskiej Woli)

Krótko po zawarciu umowy powódka zmieniła swój stosunek do pozwanego. Twierdziła, iż nie otrzymała od niego żadnych pieniędzy. Zarzucała mu oszustwo, kradzież z domu dokumentów, pobicie, groźby, dewastację budynku.

(niesporne)

Po około miesiącu J. S. skontaktowała się telefonicznie z notariuszem T. Ś., twierdząc że zginął jej dowód osobisty i ktoś podpisał za nią umowę. Pytała, czy notariusz by ją rozpoznał. T. Ś. poradził jej, by powiadomiła prokuraturę.

(zeznania świadków: T. Ś. - nagranie rozprawy z dnia 29 maja 2014r. - 00.17.19-00.27, M. B. - nagranie rozprawy z dnia 29 maja 2014r. - 00.27.03-00.46)

W dniu 19 lutego 2013r. powódka złożyła w Komendzie Powiatowej Policji w Z. zawiadomienie o przestępstwie, polegającym na przedłożeniu jej do podpisania umowy o innej treści, aniżeli została odczytana przez pracownika kancelarii notarialnej. Twierdziła również, że pozwany sfałszował jej podpisy pod umowami użyczenia pojazdu z 10 listopada 2012r. oraz użyczenia domu, gruntu i pomieszczeń gospodarczych.

(zawiadomienie - k. 6-9 akt dochodzenia Ds. 153/13 Prokuratury Rejonowej w Zduńskiej Woli)

Powołany w toku dochodzenia biegły z zakresu badania dokumentów C. B. w swojej opinii z 22 marca 2013r. stwierdził, iż podpisy na obu dokumentach zostały nakreślone przez J. S..

(opinia - k. 51-61 akt dochodzenia Ds. 153/13 Prokuratury Rejonowej w Zduńskiej Woli)

Postanowieniem z 28 czerwca 2013r. postępowanie karne zostało umorzone, m. in. z uwagi na brak danych dostatecznie uzasadniających popełnienie przestępstwa polegającego na wprowadzeniu w błąd co do treści aktu notarialnego.

(postanowienie - k. 111-112 akt dochodzenia Ds. 153/13 Prokuratury Rejonowej w Zduńskiej Woli)

W dniu 04 lutego 2013r. J. S. przesłała pozwanemu pismo, w którym powiadomiła go, iż odstępuje od umowy zawartej w dniu 04 stycznia 2013r., ponieważ notariusz odczytywał ją pomijając paragrafy, o których treści powódka nie była informowana; została oszukana przez Z. W. co do zapłaty, która miała nastąpić w ratach.

(pismo - k. 50)

W kolejnym piśmie z dnia 07 lutego 2013r. powódka wskazywała, iż nie udzieliła pozwanemu żadnego pełnomocnictwa. W drugim pomieszczeniu kancelarii notarialnej podłożono jej do podpisania umowę sfalszowaną.

(pismo - k. 51)

W dniu 04 marca 2013r., aktem notarialnym zdziałanym przed notariuszem M. R. A (...), pozwany działając jako pełnomocnik powódki, wykonując zobowiązanie wynikające z umowy z dnia 04 stycznia 2013r. sprzedał jej nieruchomość samemu sobie za cenę 280 000 złotych. W dniu 07 maja 2013r. natomiast, umową zawartą przed notariuszem E. R. A (...), przeniósł własność nieruchomości w drodze umowy sprzedaży na rzecz D. i A. małżonków M..

(umowa - k. 74-76 akt dochodzenia Ds. 153/13 Prokuratury Rejonowej w Zduńskiej Woli, umowa - k. 56-57)

Sąd zważył:

Domagając się stwierdzenia nieważności zawartej między stronami umowy, powódka powoływała się na wprowadzenie jej przez pozwanego w błąd co do treści umowy, czyli podstęp w rozumieniu art. 86 kc. Ustalenie, iż J. S. działała w warunkach wywołanego przez pozwanego błędu, czyniłoby skutecznym jej uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli dokonane w dniu 04 lutego 2013r. Wg twierdzeń powódki, była ona przekonana, że treść zawieranej umowy odpowiada umowie zawartej między stronami w zwykłej formie pisemnej w dniu 10 listopada 2012r., a zatem płatność ceny ustalona jest w ratach i nie ma w umowie zapisu o udzielonym pozwanemu pełnomocnictwie. Odczytany przez pracownika kancelarii notarialnej tekst umowy nie odpowiadał treści aktu notarialnego, który został jej podsunęty do podpisu w innym pomieszczeniu kancelarii.

Wobec złożenia przez pozwanego sprzeciwu od wyroku zaocznego i kategorycznego zaprzeczenia powoływanym przez powódkę okolicznościom faktycznym, na J. S., zgodnie z art. 232 kpc, spoczywał ciężar ich udowodnienia. W ocenie Sądu powódka obowiązkowi temu nie sprostała. Przedstawione przez nią dowody okazały się bowiem nieprzydatne dla stwierdzenia kluczowych dla wyjaśnienia sprawy okoliczności. Po pierwsze, treść umowy zawartej między stronami w dniu 10 listopada 2012r. nie wykluczała późniejszej zmiany poczynionych ustaleń. Po wtóre, przesłuchani na wniosek powódki świadkowie: A. S., J. A., P. S., A. Ś. i C. W. nie tylko nie uczestniczyli ani w spotkaniu w kancelarii notarialnej, ani też w żadnych prowadzonych przez strony wcześniej rozmowach, ale nie byli nawet informowani o ich przebiegu. Były to osoby, które w przeszłości miały kontakty z pozwanym i czuły się przez niego oszukane, czy to poprzez niezapłacenie wynagrodzenia za zlecone prace lub ceny za zakupiony towar, czy to poprzez zawarcie umów dzierżawy gruntów, o których niektórych elementach nie zostali poinformowani (chodziło głównie o czas ich obowiązywania). Okoliczność, iż pozwany w przeszłości dopuszczał się działań nieetycznych, czy wręcz nieuczciwych nie mogła automatycznie przesądzać o ocenie jego postępowania wobec J. S., w szczególności, iż subiektywne

przekonanie i twierdzenia osób dokonujących z nim czynności prawnych nie znalazły odzwierciedlenia w stosownych orzeczeniach sądowych, stwierdzających dopuszczenie się przestępstw oszustwa, czy choćby zasądzających określone należności.

Nie sposób w tym kontekście natomiast pominąć faktu, że wiarygodność powódki co do pewnych kwestii związanych z relacjami z pozwanym została zakwestionowana w toku postępowania karnego, w toku którego nie tylko nie zgromadzono dowodów potwierdzających choćby podejrzenie popełnienia przez pozwanego przestępstwa, ale stwierdzono na podstawie opinii biegłego o stosownej specjalności, iż twierdzenia J. S. co do sfalszowania jej podpisów na dwóch innych zawartych między stronami umowach użyczenia nie były prawdziwe.

Z. W. przedstawił natomiast dowody potwierdzające jego wersję przebiegu zdarzeń mających miejsce w kancelarii notarialnej w dniu 04 stycznia 2013r., w szczególności w postaci zeznań notariusza T. Ś. i jego pracownika M. B., z których jednoznacznie wynikało, iż treść umowy została przed popisaniem aktu notarialnego odczytana, powódka potwierdziła otrzymanie całości ceny, natomiast podpisy w drugim pomieszczeniu składane były w związku z wydaniem stronom wypisów aktu, co z kolei znalazło swoje odzwierciedlenie we właściwych zapisach repertorium. Także zeznania Z. K. przeczyły zapewnieniom J. S., iż nie brała udziału we wcześniejszych wizytach w kancelarii notarialnej. Przyjęcie za prawdziwą wersji prezentowanej przez powódkę byłoby równoznaczne z ustaleniem, że notariusz i jego pracownik byli świadomymi uczestnikami przestępczego procederu oszustwa, zdziałanego wspólnie i w porozumieniu z pozwanym, na co materiał dowodowy zgromadzony w niniejszym postępowaniu, jak i postępowaniu karnym nie pozwalał.

Powyższe rozważania prowadzą do konstatacji, iż powódka była w pełni świadoma treści pospisywanej umowy, a zatem nie pozostawała w tym zakresie w błędzie.

Pobudki i motywy J. S. w odniesieniu do działań zmierzających do uchylenia się od złożonego oświadczenia woli mogły znajdować swoje uzasadnienie w relacji osobistej z pozwanym, na którą ten wskazywał w swoich zeznaniach, podając, że być może powódka liczyła na związek o charakterze intymnym i w tych oczekiwaniach się zawiodła.

Sąd miał na uwadze, że art. 86 kc nie stawia żadnych wymagań w stosunku do wywołanego podstępnie błędu, ani co do jego rodzaju, jego charakteru, ani też co do jego ciężaru gatunkowego, co oznacza, że błąd wywołany podstępnie jest prawnie relewantny także wtedy, gdy nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej. Jednakże na jakikolwiek błąd dotyczący sfery motywacyjnej, który stanowiłby przyczynę złożenia kwestowanego oświadczenia woli powódka się nie powoływała.

Nie pozostawał również w sprzeczności z prawem zapis umowy dotyczący pełnomocnictwa. Zgodnie z art. 101 kc, mocodawca może zrzec się odwołania pełnomocnictwa z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Z tych samych względów może zostać wyłączony skutek wygaśnięcia pełnomocnictwa z uwagi na śmierć mocodawcy. Choć zapis taki ma jedynie skutek obligacyjny i nie wyklucza faktycznego odwołania pełnomocnictwa, to ewentualne skutki oświadczeń z dnia 04 i 07 lutego 2013r. pozostawały poza zakresem zainteresowania Sądu w sprawie niniejszej, bowiem zawarte przez pozwanego po ich złożeniu przez powódkę umowy nie były przedmiotem badania.

Z powyższych względów należało na podstawie art. 347 kpc orzec o uchyleniu wyroku zaocznego i oddaleniu powództwa.

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie...” z dnia 28 września 2002r. (Dz.U. Nr 163, poz.1348), Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego zwrot kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 7 217 złotych.