

Sygnatura akt XII C 1677/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 23 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: del. SSR Jan Sterczała

Protokolant: Protokolant sądowy A. M.

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2014 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa R. O.

przeciwko J. S.

o unieważnienie umowy

1. oddała powództwo,
2. nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego strony pozwanej.

/-/ del. SSR Jan Sterczała

XII C 1677/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 lipca 2014 r. (data wpływu), skierowanym przeciwko J. S., powódka R. O., wniosła – z powołaniem na treść art. 388 kc – o unieważnienie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zawartej dnia 11 czerwca 1997 r., przed notariuszem H. J. z pozwanym.

W uzasadnieniu stwierdzono między innymi, iż umową z dnia 12 czerwca 1997 r. strony zawarły umowę, na podstawie której udzielono powódce pożyczki w kwocie 25 000 zł. Tytułem zabezpieczenia zwrotu pożyczki, strony zawarły kwestionowaną pozwem umowę, na mocy której powódka zawarła z pozwanym umowę przedwstępną przeniesienia własności nieruchomości, położonej w P., przy ul. (...). Uzgodniona została cena sprzedaży na kwotę 60 000 zł. Dodatkowo – powódka udzieliła pozwanemu nieodwołalnego pełnomocnictwa do zawarcia umowy sprzedaży, zgodnie z warunkami umowy przedwstępnej. Powódka zwróciła pozwanemu – choć z opóźnieniem – całą kwotę pożyczki. Aktem notarialnym z dnia 23 października 2001 r. pozwany dokonał sprzedaży nieruchomości na rzecz A. J..

W ocenie powódki pozwany – zawierając kwestionowaną umowę – poprzez wyzyskanie błędu powódki – doprowadził ją do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci wyzbycia się prawa własności nieruchomości. Pozwany „dopuścił się oszustwa”, pozwanemu chodziło tylko o uzyskanie tanim kosztem nieruchomości. W ocenie powódki zostały zatem spełnione przesłanki z art. 388 § 1 kpc – zachodzi bowiem wyraźna dysproporcja świadczeń, a powódka była w przymusowym położeniu.

W pozwie został również zawarty wniosek o udzielenie zabezpieczenia, który sąd oddalił postanowieniem z dnia 2 września 2014 r.

W odpowiedzi na pozew (k. 45) pozwany wniosł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu stwierdzono między innymi, że roszczenie o unieważnienie umowy zostało zgłoszone po upływie terminu prekluzyjnego, przewidzianego w art.

388 § 2 kc. Dodatkowo – z ostrożności procesowej – pozwany podniósł, iż powódka nie wykazała zaistnienia żadnej z koniecznych przesłanek przewidzianych w art. 388 § 1 kc (przymusowe położenie, niedołęstwo, niedoświadczenie). Dodatkowo – za całkowicie nieudowodnione oraz bezzasadne uznał pozwany zarzuty skierowane wobec pod jego adresem w przedmiocie dopuszczenia się przezeń oszustwa. Powódka nie stwierdziła bowiem na czym błąd miałby polegać.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

W dniu 12 czerwca 1997 r. powódka R. O.zawarła z J. S., S. S., R. R.– prowadzącym działalność pod firmą (...)umowę pożyczki na kwotę 25 000 zł, z terminem zwrotu do dnia 11 lipca 1997 r. Strony uzgodniły oprocentowanie w wysokości „0,5 % dziennie + VAT”. W punkcie 4 umowy strony wskazały, iż zabezpieczeniem spłaty pożyczki jest umowa – akt notarialny rep. A (...), „dotyczący lokalu mieszkalnego nr (...)w budynku (...) przy ul. (...)”.

Poprzedniego dnia strony stawiły się przed notariuszem H. J. i zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości lokalowej położonej w P., przy ul. (...), wraz ze związanym z tym prawem udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu. Strony uzgodniły cenę sprzedaży na kwotę 60 000 zł, określiły również termin zawarcia umowy – do dnia 11.01.1998 r. W akcie powódka udzieliła również pozwanemu prawa do nieodwołalnego i niegasnącego ze śmiercią pełnomocnictwa do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży na swoją rzecz, za cenę i na warunkach określonych w niniejszej umowie oraz do rozwiązania umowy przedwstępnej.

Powódka dokonała spłaty kwoty głównej wynikającej z umowy pożyczki – w dniu 15 czerwca 1998 r. zapłacono kwotę 15 000 zł, a w dniu 22 grudnia 1999 r. zapłacono kwotę 10 000 zł. Otrzymanie tych kwot pokwitował pozwany.

Z uwagi na niespłacenie przez powódkę ustalonych umową pożyczki odsetek, pozwany nabył od powódki prawo własności nieruchomości położonej w P., przy ul. (...). Następnie, podstawie umowy z dnia 23 października 2001 r. pozwany sprzedał nieruchomość A. J. za kwotę 60 000 zł. W chwili tej sprzedaży zadłużenie powódki względem pozwanego z tytułu niespłaconych odsetek przekraczało kwotę 60 000 zł.

W sprawie egzekucyjnej z wniosku A. J.przeciwko M. T.Sąd Rejonowy (...)w P.postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2014 r. (sygn. (...)) udzielił wierzycielce przybicia nieruchomości położonej w P., przy ul. (...).

Powyższy stan faktyczny był niesporny, jednak celem uściślenia ustaleń sąd przeprowadził dowód z następujących dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy :

- umowy pożyczki nr (...) z dnia 12.06.1997 r. (k. 8)
- umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 11.06.1997 r. (k. 9)
- pokwitowań (k. 11,12)
- umowy sprzedaży z dnia 23.10.2001 r. (k. 13)
- odpisu postanowienia z dnia 23 kwietnia 2014 r. (k. 16).

Przedstawione wyżej okoliczności faktyczne były niesporne.

Sąd oddalił natomiast wniosek dowodowy powódki, zgłoszony na rozprawie w dniu 11 grudnia 2014 r. o przesłuchanie świadka M. O., gdyż wniosek ów był oczywiście spóźniony (nie został zawarty w pozwie, a strona powodowa nawet nie usiłowała wykazać, że zawnioskowanie dowodu z zeznań świadka nie było możliwe w pozwie), za oddaleniem wniosku dowodowego dodatkowo przemawiała ogólnikowość tezy dowodowej oraz fakt, iż roszczenie powódki i tak podlegałoby oddaleniu z uwagi na upływ terminu prekluzyjnego. Przesłuchanie świadka spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy, jeżeli z treści zeznań wyniknęłyby nowe, niewskazane w pozwie okoliczności, gdyż wówczas strona pozwana miałaby prawo do kolejnych wniosków dowodowych na odparcie nowych twierdzeń powódki, co

musiałoby skutkować odroczeniem rozprawy (podobnie rzecz by się miała gdyby czas zaplanowany na posiedzenie w dniu 11 grudnia 2014 r. nie pozwolił na przesłuchanie świadka).

Oddalono również wnioski pozwanego o zobowiązanie powódki do przedstawienia oryginałów pokwitowań. Uwzględnienie tego wniosku i tak nie mogłoby skutkować odmiennym rozstrzygnięciem procesu, a spowodowałoby wyłącznie niepotrzebne przedłużenie procesu.

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo okazało się bezzasadne.

Sąd miał na względzie, iż żądanie pozwu zostało sformułowane przez profesjonalnego pełnomocnika, będącego radcą prawnym. Jednoznacznie określono treść żądania pozwu oraz podstawę prawną roszczenia. Nie mogło ulegać wątpliwości, iż powódka wystąpiła z roszczeniem o unieważnienie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 11 czerwca 1997 r., przewidzianym w art. 388 kc. Sąd nie mógł wyrokować w przedmiocie roszczeń w procesie niezgłoszonych, w szczególności nie mógł zajmować stanowiska w przedmiocie żadnej innej, niż zakwestionowana, umowy. Co się zaś tyczy już konkretnie umowy z dnia 11 czerwca 1997 r. sąd był związany zgłoszonym roszczeniem „o unieważnienie umowy”. Poza zakresem rozpoznania była więc ewentualna kwestia nieważności umowy, z powodu jej sprzeczności z prawem, czy też z zasadami współżycia społecznego. Napominając zaś w uzasadnieniu pozwu o „błędzie”, powódka winna była wykazać, że oprócz zaistnienia błędu (i do tego błędu istotnego i do tego dotyczącego treści czynności prawnej), skorzystała z uprawnienia w postaci uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli. Wówczas zresztą przysługiwałoby powódce roszczenie o ustalenie nieważności umowy. Z całą pewnością akurat w realiach niniejszej sprawy nie można było potraktować pozwu „o unieważnienie umowy” z powołaniem na instytucje wyzysku, jako oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych.

Jeśli zaś chodzi o „oszustwo” pozwanego przy zawarciu umowy, to gdyby powódka wykazała fakt popełnienia takiego przestępstwa przez pozwanego (brak nawet namiastki dowodu w tym zakresie), wówczas również należałoby sformułować żądanie ustalenia nieważności umowy, a nie jej unieważnienia.

Podkreślić należy, iż Kodeks postępowania cywilnego pozwala na formułowanie żądań w sposób alternatywny lub ewentualny, tak więc, jeśli powódka miała wątpliwości co do tego, jakie roszczenie jej przysługuje w świetle jej twierdzeń, można było spróbować – obok żądania głównego- również żądania o charakterze np. ewentualnym. Ewentualnych zaniedbań strony w zakresie prawidłowego sformułowania żądania pozwu sąd nie może korygować z uwagi na jednoznaczną treść art. 321 § 1 kpc.

Dokonując już konkretnie analizy zasadności roszczenia zgłoszonego przez powódkę w pozwie, sąd uznał, iż podlega ono oddaleniu z co najmniej dwóch i to niezależnych od siebie względów. Po pierwsze – co trafnie naprowadziła strona pozwana w odpowiedzi na pozew – roszczenie powódki wygasło z upływem dwóch lat od zawarcia umowy, co jednoznacznie wynika z treści art. 388 § 2 kc. Przewidziany tymże przepisem termin jest ewidentnie terminem prekluzyjnym prawa materialnego, a nie terminem przedawnienia. Uprawnienie powódki do żądania unieważnienia umowy wygasło z dniem 11 czerwca 1999 r.

Po drugie – powódka nie wykazała żadnej inicjatywy dowodowej (art. 6 kc) w celu wykazania zaistnienia przesłanek przewidzianych w art. 388 kc. Powódka w uzasadnieniu pozwu podała jedynie „hasłowo” tezy o dysproporcji świadczeń, o przymusowym położeniu, o „chęci uzyskania przez pozwanego tanim kosztem nieruchomości”, twierdzenia te winny jednak być udowodnione. Spóźniony zaś wniosek o przesłuchanie świadka był niedopuszczalny pod względem formalnym ze względu na jego spóźnienie, jak też – z uwagi na hasłową wręcz ogólnikowość tezy dowodowej – nie zmierzał on do wykazania która konkretnie okoliczność, przewidziana w art. 388 kc miała – choćby zdaniem powódki – zaistnieć w chwili zawarcia kwestionowanej umowy.

W konsekwencji powództwo należało oddalić, na podstawie art. 388 § 1 i 2 kc.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 kpc. W realiach niniejszej sprawy sąd uznał, iż istnieją szczególne okoliczności sprawy, które uzasadniają nieobciążanie powódki kosztami procesu, poniesionymi przez stronę pozwaną, mimo przegranej powódki.

Sytuacja materialna powódki jest wręcz tragiczna. Obrazuje ją w szczególności treść złożonego w procesie przez nią oświadczenia majątkowego. Powódka jest bardzo ubogą, schorowaną (poruszającą się na wózku inwalidzkim) osobą, której zresztą grozi utrata mieszkania, wobec jego nabycia przez osobę trzecią – A. J.. Uzyskiwany przez nią mizerny dochód jest w całości przeznaczany za zakup lekarstw.

Z kolei sytuacja pozwanego nie jest zła, jest on przedsiębiorcą. Z akt sprawy nie wynika, by miał on kiedykolwiek jakiegokolwiek problemy materialne. Sąd miał również na względzie, iż uzyskany przez pozwanego dochód z umowy pożyczki zawartej w dniu 12 czerwca 1997 r. z powódką (ponad 60 000 zł z tytułu wręcz astronomicznych odsetek przewidzianych w umowie pożyczki – sam pozwany taki dochód podaje – k. 46v) uzasadnia obciążenie go poniesionymi kosztami zastępstwa procesowego. Obciążenie powódki jakąkolwiek kwotą z tytułu kosztów procesu byłoby niehumanitarne i oczywiście niesprawiedliwe.

del. SSR Jan Sterczała