

Sygn. akt: I C 166/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Waclaw
Protokolant:	p.o. sekr. sąd. Natalia Anielska

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2014 r. w Olsztynie

sprawy z powództwa **D. G.**

przeciwko A. S., I. S.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 7217 - zł tytułem zwrotu

kosztów procesu

I C 166/14 UZASADNIENIE

Powód D. G. wniósł o zasądzenie na jego rzecz kwoty 342 634,34 zł.

W uzasadnieniu swego żądania wskazał, iż w dniu (...) nabył od pozwanych nieruchomość zabudowaną domem mieszkalnym w stanie developerskim ponosząc koszty aktu notarialnego.

Podczas przeprowadzonej w dniu (...) kontroli kominiarskiej stwierdzono wady istotne budynku w postaci niedbałego wykonania przewodu dymowego i wentylacyjnego.

Wobec powyższego w dniu (...) powód złożył pozwany oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umowy zawartej pod wpływem błędu.

Z uwagi na odmowę zapłaty powód zlecił dodatkową opinię w której stwierdzono szereg innych wad budynku szczegółowo opisanych w pozwie.

To, oraz odmowa zapłaty spowodowało złożenie przez powoda kolejnego oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli.

Na żądaną pozwem kwotę składa się zapłacona przez powoda cena nabycia oraz poniesione koszty notarialne.

Pozwani A.i I. S.wnieśli o oddalenie powództwa, podnosząc w pierwszej kolejności, iż powód posiadał wiedzę o stanie budynku co najmniej (...), kiedy to wystosował do pozwanych pismo w sprawie wad oraz zapłaty z tytułu obniżenia ceny wobec czego to upłynął roczny termin z art. 88 kc.

Odnosząc się merytorycznie do żądania pozwania podnieśli, iż powód zapoznał się ze stanem technicznym budynku, co potwierdził w akcie notarialnym.

Wskazali też, iż żądanie zapłaty jest niezasadne w świetle przepisów o rękojmi wobec wygaśnięcia roszczeń wskutek upływu terminu do ich dochodzenia z mocy art. 568 kc.

Brak też jest w ocenie pozwanych podstaw dla żądania na podstawie art. 471 kc wobec niespełnienia przesłanek z tego przepisu.

Podnieśli również zarzut sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego wobec licznych hipotek obciążających nieruchomości powoda na kwotę powyżej 1,3 mln złotych i wszczęcie egzekucji z nieruchomości, która niebawem zostanie zlicytowana. (k.184)

Sąd ustalił co następuje:

Powód zawarł z pozwanymi w dniu (...) umowę mocą której nabył od pozwanych za kwotę 330 000,- zł nieruchomość zabudowaną domem w stanie developerskim.

Dom został nabyty za środki pochodzące z kredytu zaciągniętego przez powoda w dniu(...), który to został zabezpieczony hipoteką: zwykłą na kwotę 330 tys. (kapitał) i kaucyjną na kwotę 200 tys. (odsetki i pozostałe koszty uboczne).

Powód po dokonaniu zakupu nie rozpoczął ze swej strony jakichkolwiek prac budowlanych na nabytym obiekcie.

(okol. bezsporne)

W (...) powód zaciągnął kolejny kredyt w tym samym banku na kwotę 170 tys. zł zabezpieczając go hipoteką na nabytej nieruchomości.

(okoliczności bezsporne, wypis z księgi wieczystej nieruchomości)

W roku (...)powód zlecił ekspertyzę kominarską, z której to wynikało, iż przewody kominowe i wentylacyjne wykonane są nieprawidłowo, również wskazano, iż w sposób niedopuszczalny część konstrukcyjna domu została wsparta (wybudowana) na bloczkach przewodów wentylacyjnych.

Wskazano w tejże opinii, iż pion kominowy będzie musiał być rozebrany skoro nie nadaje się do użytku. W związku z powyższym powód wystosował pismo do pozwanych w którym przywołał treść ekspertyzy, zawarł też w piśmie oświadczenie o skorzystaniu z prawa do obniżenia ceny sprzedaży a także wezwał pozwanych do zapłaty różnicy ceny oraz kosztów usunięcia wad stwierdzonych w ekspertyzie.

Wady te zostały określone przez powoda w piśmie jako istotne i uniemożliwiające użytkowanie domu zgodnie z jego przeznaczeniem. (okoliczność niezaprzeczona, treść pisma z k. 247).

Pozwani informowali powoda o pewnych odstępstwach od projektu, przy czym nie informowali o zmianie blachodachówki na dachówkę, bowiem byli przekonani w oparciu o informacje od kierownika budowy, iż zmiana taka z punktu widzenia konstrukcyjnego jest dopuszczalna. (dow. zeznania pozwanych w char. strony)

Jednocześnie powód nie podejmował jakichkolwiek dalszych kroków w celu wyegzekwowania należności z tytułu o jakim mowa w piśmie bądź w celu ustalenia skali i charakteru innych wad lub odstępstw. (okol. bezsporna)

Powód natomiast w (...)zaciągnął kolejny kredyt zabezpieczając go hipoteką na kwotę 400 000,- zł (bezsporne, wypis z księgi wieczystej k. 170).

Kolejnymi orzeczeniami na nieruchomości powoda zostały wpisane hipoteki przymusowe na kwotę ponad 210 tys zł. (bezsporne, wypis z k. 171)

Obecnie wobec nieruchomości zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne w którym połączono postępowania (...)z wniosku (...)J., gdzie we wniosku egzekucyjnym wskazano do wyegzekwowania kwotę 107 tys zł oraz tytułem odsetek 60 281,- zł wraz z kosztami egzekucyjnymi. (k. 94 akt (...) nadesłanych przez komornika J. B.).

Postępowanie to zostało połączone z innymi toczącymi się postępowaniami egzekucyjnymi tj. (...)oraz (...)i jest objęte nadzorem Sądu Rejonowego w (...)w sprawie (...)). Postępowanie to jest na etapie zlecenia oszacowania nieruchomości (k. 170 akt egzekucyjnych).

Egzekucja do nieruchomości została też wszczęta w połączonych sprawach (...)i (...)i toczy się pod nr (...). (dow . akta egzekucyjne spraw nadesłanych w trybie art. 224 § 2 kpc)

Powód dwukrotnie wystosował do pozwanych pismo w którym uchylił się od skutków oświadczenia woli jako złożonego pod wpływem błędu co do stanu technicznego budynku tj. w dniach (...)oraz (...) (bezsporne pisma z . 29, 60)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej przy tym kolejności i dla porządku stwierdzić należy, iż co do zasady w pewnych sytuacjach konstrukcja błędu może być zastosowana w razie zaistnienia wady rzeczy sprzedanej, co zostało już wyjaśnione w dotychczasowym orzecznictwie.

Podejmując jednakże procesową obronę w sprawie (prócz braku podstaw dla powołania się na błąd jako taki) pozwani podnieśli szereg innych okoliczności, które miałyby niweczyć żądanie zapłaty niezależnie od rozważenia tego , czy powód mógł w okoliczności sprawy powołać się na błąd w rozumieniu art. 86 kc.

Pozwani bowiem w pierwszym już piśmie procesowym podnieśli, zarzut dotyczący uchybienia terminowi co do złożonego przez powoda oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli i związanej z tym bezskuteczności tegoż oświadczenia. (k. 112).

Dalej w kolejnym piśmie pozwani , prócz zarzutów merytorycznych dotyczących braku wystąpienia w sprawie konstrukcji błędu, jednoznacznie sformułowali zarzut , iż powód na wady nabytego budynku powołał się i wskazał je już w piśmie z (...)co skutkowało wygaśnięciem uprawnienia po jego stronie po upływie roku od tejże daty po myśli art. 88 kc.

Był to zarzut w istocie najdalej idący, bowiem faktycznie niweczący możliwość wystąpienia z roszczeniem z uwagi na jego wygaśnięcie.

Równoległe oprócz innych, pozwani podnieśli zarzut sprzeczności żądania zapłaty z zasadami współżycia społecznego powołując się treść art. 5 kc, zważywszy na fakt obciążenia przedmiotowej nieruchomości hipotekami dalece przewyższającymi jej wartość oraz faktem wszczęcia egzekucji do tejże nieruchomości. (k. 188 i nast.)

W ocenie Sądu już te okoliczności zważywszy na postawę procesową powoda winna skutkować oddaleniem powództwa, bez badania czy powód faktycznie nabywając dom pozostawał w błędzie istotnym co do czynności prawnej.

Odpisy obu pism zostały bowiem doręczone stronie przeciwnej, co jednak nie pociągnęło za sobą adekwatnej do sytuacji procesowej reakcji w postaci ustosunkowania się do tak daleko idących zarzutów.

Sąd wezwał strony do stawiennictwa celem przesłuchania ich i wyjaśnienia okoliczności dotyczących czasu dowiedzenia się powoda o wadach w kontekście treści art. 88 kc, jak również celem wyjaśnienia okoliczności mogących być przeciwstawionymi tym, jakie w piaszczyźnie art. 5 kc przedstawili pozwani.

Podkreślenia tu wymaga, iż istnienie wiedzy o błędzie leży w sferze faktów a nie w sferze prawa, które to fakty przywołane przez pozwanych w odpowiedzi na pozew i konsekwentnie podtrzymywane nie zostały przez powoda zaprzeczone.

Powód, aż do zamknięcia rozprawy nie podnosił bowiem żadnych twierdzeń, nie zgłaszał żadnych zarzutów ani tym bardziej nie starał się przedstawić żadnych dowodów, które zmierzałyby do podważenia okoliczności wiedzy o wadach już w (...), a zatem o przyczynach błędu.

Co więcej, strona pozwana nie tylko powołała się na wiedzę o błędzie i związane z tym pismo o zapłatę kierowane do pozwanych, lecz jednocześnie przedłożyła na rozprawie z dnia pismo z dnia (...) o kardynalnym z tego punktu widzenia dla rozstrzygnięcia znaczeniu.

Jak bowiem wynika z treści tegoż pisma (k. 247) powód po pierwsze, powołał się na wadę istotną wybudowania komina i wymagającą rozebrania i wybudowania go na nowo oraz na ekspertyzę kominiarską, która powoda w tym utwierdziła.

Po wtóre, powód w roku 2011, jak wynika z treści pisma, z powołaniem się na wskazane wady, dokonał wyboru roszczenia z rękojmi, bowiem realizując swe roszczenie o obniżenie ceny, zażądał zapłaty kwoty stanowiącej równowartość obniżenia ceny i kosztów usunięcia wad.

Pismo to nie zostało na rozprawie zakwestionowane, strona przeciwna też prócz pisma z dnia (...) k. 243 nie odniosła się do zarzutu przekroczenia terminu z art. 88 kc podtrzymując jedynie stanowisko zawarte w pozwie.

To zaś w ocenie Sądu stawia w korzystniejszej sytuacji procesowej -zważywszy na wszystkie okoliczności sprawy- pozwanych.

Skoro bowiem powód poświadczył aktem notarialnym, iż stan nabywanej nieruchomości jest mu znany, zaś od nabycia nieruchomości do złożenia pierwszego oświadczenia minęło(...)lata – to powód jako ten który podnosi, iż o wadach skutkujących możliwością uznania ich za podstawę błędu istotnego dowiedział się po dłuższym od okresu rękojmi czasie winien okoliczność tę po myśli art. 6 kc udowodnić.

Sąd przy tym w celu tj. wyjaśnienia okoliczności dotyczących faktycznej wiedzy powoda o wadach budynku wezwał strony do osobistego stawiennictwa na rozprawę, jednakże powód nie stawił, zeznania zaś złożone w tej mierze przez pozwanych jako wiarygodne stanowią w pełni miarodajną podstawę dla uznania, iż powód o wadach wiedział wcześniej.

Potwierdza tę wiedzę nie tylko treść zeznań pozwanych, lecz również treść aktu notarialnego, a także pisma złożonego na ostatniej rozprawie.

Pasywności procesowej strony przeciwnej w tym zakresie nie sposób oceniać w tym kontekście na niekorzyść strony pozwanej.

Warto na marginesie jedynie wskazać, iż co do samego błędu - w sytuacji umowy sprzedaży, tj. w razie oświadczenia składanego drugiej stronie, w grę wchodził jedynie błąd co do treści czynności prawnej takiej, który został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć.

Zatem jeśli powód potwierdził aktem notarialnym pełną wiedzę o stanie technicznym budynku, winien on wykazać, iż jego błąd, jako mylne przeświadczenie o zafałszowanym, niezgodnym z prawdą stanie rzeczy został wywołany przez pozwanych, względnie był im znany.

Powód jednakże w tym kierunku dowodów nie oferował, zaś złożone przez pozwanych zeznania wskazują jednoznacznie na to, iż bądź to o pewnych odstępstwach informowali, bądź też (np. jeśli chodzi o zamianę blachodachówki na dachówkę) mieli uzasadnione przekonanie o tym, iż zamiana była możliwa, co było poparte obliczeniami wykonanymi przez kierownika budowy.

Zauważyć należy, iż powód składając wnioski dowodowe w postaci świadków oraz biegłych zawniósł je jedynie na okoliczność wad jako takich, nie zaś na okoliczność tego, czy oraz kiedy wady zostały przez powoda wykryte, czy też na okoliczność, iż błąd (jako brak wiedzy o wadach) został przez pozwanych wywołany lub że pozwani mogli ów brak wiedzy łatwo zauważyć.

O ile bowiem w przypadku np. nabycia samochodu z wadą w postaci zafałszowanego roku produkcji lub istotnie zafałszowanego przebiegu kilometrów taki błąd jest łatwo wykrywalny przez drugą stronę, skoro te elementy z reguły stanowią podstawowe i zasadnicze determinanty wyboru i podjęcia decyzji zakupu pojazdu, o tyle nie sposób uznać, by wszystkie wymienione w opinii pozasądowej dołączonej do pozwu wady miałyby być znane pozwanym, skoro budynek wznosiły osoby trzecie (ekipa wykonawcza) wynajęte do budowy i pozostające pod kierownictwem budowlanym wyznaczonej po temu osoby w postaci kierownika budowy.

Jeśli zaś pozwani winni znać dokładnie wszystkie wady wymienione przez powoda z uwagi na ich oczywistość, to tym samym należałoby uznać, iż w takim samym zakresie wady te były znane powodowi w roku (...).

Fakt zaś, iż powód zlecił opinię specjalistyczną, co wynika z treści pisma z (...), zaświadcza o tym, iż w tym to czasie powód posiadał wiedzę co do tych wad, które stały się powodem pierwszego oświadczenia o uchyleniu, co wynika z treści tegoż oświadczenia.

Niezależnie od powyższych rozważań w ocenie Sądu w sprawie zachodzi druga przesłanka dla oddalenia powództwa o zapłatę w oparciu o konstrukcję błędu i domagania się zapłaty zwrotu ceny, mianowicie zarzut naruszenia art. 5 kc, który to być może winien być rozpoznany i uwzględniony nie tylko równolegle, lecz być może w pierwszej kolejności.

Jeżeli bowiem w ocenie powoda na chwilę wniesienia pozwu koszt usunięcia wad budynku zamknął się kwotą 89 971,28 zł, zaś już w roku 2011 koszt usunięcia wad zamknął się to kwotą ok. 50 000 i powód naówczas, mając na uwadze wskazane już wtedy najistotniejsze wady konstrukcyjne budynku wybrał roszczenie o obniżenie ceny zakupu w terminie do tego przewidzianym i związane z tym roszczenie pieniężne to winien konsekwentnie z tego to roszczenia skorzystać.

Warto jedynie przytoczyć tu orzeczenie SA w Katowicach z dnia 5 03 2009 – V Ca 484/08 – baza orz. LEX nr 508538 gdzie dano wyraz pogładowi, iż prawo wyboru między uprawnieniami z rękojmi jest prawem kształtującym, zatem jego dokonanie wiąże kupującego. Stąd strona korzystająca z instytucji rękojmi winna dokonać wyboru jednego z przysługujących jej uprawnień i złożyć w tym przedmiocie stosowne oświadczenie woli w terminie, o którym mowa w art. 568 § 1 k.c.

Powód zatem nie dochowując terminu zawitego do wniesienia powództwa z tytułu rękojmi w istocie obchodzi rygorystyczne skutki tego niedochowania powołując się na konstrukcję błędu, co punktu widzenia dobrych obyczajów, pewności obrotu i zasad lojalności między kontrahentami jawi się niedopuszczalnym.

Jak też wynika z analizy treści księgi wieczystej powód, posiadając wiedzę o istotnych wadach i miał konsekwentnie skorzystać z ewentualnych przysługujących roszczeń z tytułu rękojmi, zaprzestał jakichkolwiek działań w tym kierunku.

Zaniechawszy tego, zawierał natomiast kolejne umowy kredytowe, których łączną wysokość obrazuje treść odpisu księgi wieczystej, zatem uzyskał korzyść majątkową czy „przysporzenie kredytowe” wielokrotnie przekraczające wartość nieruchomości, jak należy się domyślać, nie podając w składanych kolejno wnioskach kredytowych złego (np. opisanego w piśmie (...)) stanu nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia.

Wysokość hipotek obciążających nieruchomość powoda nie została zaprzeczona i powód w kontekście twierdzeń przedstawionych w tej mierze przez stronę pozwaną nie wypowiedział się co do czynnych zaległości kredytowych, choć z uwagi choćby na tajemnicę bankową jedynie on jest władny pozyskać w tym zakresie i udzielić stosownych informacji wraz z ze stosowną dokumentacją.

Należy tu jedynie wskazać, iż hipoteki do wpisane (...)korzystają z prawnego domniemania poprzednio obowiązującego art. 71 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, przy zastosowaniu przepisów przejściowych zawartych w ustawie zmieniającej z dnia z dnia (...) a nakazujących stosować do hipotek wpisanych przed zmianami przepisy poprzednie.

Jak też wynika z akt egzekucyjnych jako dowodów przekazanych w ramach art. 224 § 2 kpc, do przedmiotowej nieruchomości zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne, którego przebieg i etap (na chwilę orzekania) przemawia za skutecznym jego zakończeniem, bowiem został wyznaczony termin opisu i oszacowania.

Zważywszy na to, iż powód przebywa obecnie za granicą, zaś pełnomocnik powoda nie wypowiedział się co do prowadzonej egzekucji, należy uznać czy przynajmniej na chwilę obecną wysnuć z wysokim prawdopodobieństwem domniemanie, iż nieruchomość będzie zlicytowana.

Powyższego prostą konsekwencją jest zaś to, iż cena uzyskana ze sprzedaży licytacyjnej zostanie rozdzielona w częściach oraz kolejności zaspokojenia określonej w art. 1025 kpc przy uwzględnieniu uczestnictwa wierzycieli z art. 1036 kpc oraz pozostawienia sumy niewyczerpanej hipoteki w depozycie w myśl art. 1038 kpc.

Z uwagi na to, iż postępowanie egzekucyjne w żadnym razie nie może być wstrzymane poprzez uzależnienie jego toku i zakończenia od postępowania niniejszego (czy treści orzeczenia końcowego w sprawie niniejszej), bo brak po temu podstawy prawnej i faktycznej nieruchomości zatem przejdzie bezwarunkowo na rzecz nabywcy licytacyjnego.

O ile też pierwsza hipoteka została wpisana w dniu (...)czyli w czasie niedługim po zawarciu umowy z dnia (...)o tyle powód zawarł kolejną umowę w dniu (...)k.169) co miało miejsce w czasie bezpośrednio poprzedzającym nadanie pisma o wadach. Kolejną umowę kredytową zabezpieczoną hipoteką powód zawarł w dniu (...)zatem już w czasie dłuższym tj. (...) po wysłaniu pisma o zapłatę z tytułu wad.

Hipoteka kolejna przy tym opiewa już na 400 000,- zł i jest kolejnym już zabezpieczeniem kolejnego kredytu, jak należy rozumieć nie zaciągniętym już w związku z realizacją budowy, skoro bezspornie i konsekwentnie powód żadnych prac na budowie nie kontynuował.

Dalszymi podstawami wpisów kolejnych hipotek (już przymusowych) są już zarządzenia organów skarbowych o zabezpieczeniu należności publicznoprawnych.

Istnienie licznych wierzytelności wobec powoda potwierdzają kolejno wszczynane wobec powoda postępowania egzekucyjne.

Jakkolwiek sam fakt wszczęcia egzekucji nie stanowi podstawy do doszukiwania się po stronie powoda postępowania noszącego cechy działania celowego i zawinionego, to jednak nie sposób uznać by w tych konkretnych okolicznościach całość negatywnych konsekwencji działania skądinąd nieroztropnego mieliby ponosić pozwani.

Realizacja bowiem żądania pieniężnego ze strony powoda stanowić będzie nadużycie, skoro pozwani w razie uwzględnienia powództwa byłoby w sposób oczywisty nie tylko bez swej winy, lecz nawet bez swego przyczynienia wyczuci ze swej własności, jeśli taka własność zwrotnie byłaby w razie uwzględnienia powództwa im przypisana.

Zauważyć tu należy, iż powód do tego zarzutu, w szczególności do okoliczność prowadzenia egzekucji i rozmiaru hipotek w kontekście zarzutu z art. 5 kc się nie odniósł, co również nie może procesowo obciążać pozwanych.

Warto jedynie wskazać, iż przepis art. 5 kc winien być stosowany tam, gdzie skorzystanie z prawa podmiotowego nie mogłoby dać się pogodzić z szeroko pojętymi podstawowymi zasadami słuszności, przy czym uczynienie zadość tym zasadom na gruncie obowiązującego prawa nie byłoby w świetle okoliczności sprawy możliwe.

Skoro zatem w świetle tych okoliczności uwzględnienie powództwa z tymi zasadami nie dało się pogodzić i z tej to przyczyny powództwo winno podlegać oddaleniu.

Jak to już wcześniej wspomniano nie jest przy tym koniecznym dla sformułowanych tu wniosków dopuszczenie dowodów z opinii biegłych lub świadków, bowiem istnienie odstępstw od projektu jest bezsporne, natomiast spornym byłoby ewentualnie to, kiedy i w jakim rozmiarze powód uzyskał wiedzę o wadach, czy dochował terminu dla złożenia oświadczenia a także w jakim zakresie ewentualny błąd był wynikiem zaniechań pozwanych i czy wiedzieli (lub łatwo mogli się dowiedzieć) o wszystkich wadach, które poniewczasie powód wykrył już z pomocą biegłych a jeśli tak (choć brak po temu podstaw), czy wiedzieli o błędzie lub z łatwością mogli błąd powoda zauważyć.

Dlatego też wnioski dowodowe zawarte w pozwie Sąd pominął jako dla rozstrzygnięcia końcowego nieprzydatne.

Warto jedynie końcowo wskazać, iż Sąd nie rozstrzygał roszczenia pieniężnego w kontekście przepisów o odpowiedzialności odszkodowawczej kontraktowej lub z tytułu rękojmi, gdyż nie taka była podstawa prawna i faktyczna żądania pieniężnego sformułowanego pozwem.

W tych okolicznościach roszczenie o zapłatę przy w pełni świadomym poniechaniu czy przewleczeniu przez powoda działań zmierzających do ewentualnego zrealizowania roszczeń z tytułu rękojmi z jednej strony i podejmowaniu z drugiej strony czynności, które czynią nieruchomość faktycznie bezwartościową lub co najmniej niezbywalną podlegało również oddaleniu kontekście art. 5 kc.

O kosztach orzeczono po myśli art. 98 i 108 kpc.