

UZASADNIENIE

Powód M. W. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego R. O. kwoty 20 000,- zł wraz z odsetkami.

Na uzasadnienie swego żądania wskazał, iż aktem notarialnym z dnia 28 12 2015 r. sprzedał pozwanemu dom i do chwili wniesienia pozwu nie została mu zapłacona cała kwota wynikająca z umowy.

Odmawiając zapłaty 20000,- zł pozwany powoływał się na zapis umowy, który w istocie nie był możliwy do zrealizowania, bowiem uzależnił on zapłatę reszty ceny w kwocie 50 000,-zł od dostarczenia dokumentów umożliwiających końcowy odbiór zbytego budynku, zaś powód po podpisaniu umowy nie był już właścicielem, zatem i osobą posiadającą tytuł prawny do budowanego obiektu.

Skoro pozwany dobrze znał stan obiektu i etap budowy nie mógł domagać się wymaganych umową dokumentów, obarczanie zaś powoda tym obowiązkiem było wyrazem złej woli nabywcy.

Powód zażądał od tego pozwanego nadto 100 000,- zł „rekompensaty za straty wizerunkowe, moralne oraz finansowe”, od pozwanego F. M. 100 000,- zł zadośćuczynienia „za nieetyczne, zaprzeczające dobrej międzyludzkiej współpracy świadome działanie w majestacie pseudo prawa” na jego szkodę, zaś od pozwanego S. K. zadośćuczynienia w kwocie również 100 000,- zł za niezabezpieczenie interesu powoda w sporządzonym akcie notarialnym i spowodowanie tym samym „spirali kłopotów powoda”

W odpowiedzi na pozew R. O. wniósł o oddalenie powództwa podnosząc w pierwszej kolejności, iż powód miał możliwość pozyskania stosownej dokumentacji wobec wręczenia mu przez pozwanego pełnomocnictwa umocowującego go m.in. do wystąpienia o dokumenty. Jednocześnie pozwany wskazał, iż powód zapewniał o stanie formalnym procesu budowlanego takim, który pozwala na niezwłoczne zgłoszenie zakończenia budowy i oddanie budynku do użytku. Pozwany wskazał również, iż powód wprowadził go w tym zakresie w błąd, zaś pozwany musiał wykonać szereg prac dokumentacyjnych oraz budowlanych, które możliwość zgłoszenia zakończenia budowy by urzeczywistniły.

Poniósł też w tym zakresie szereg wymienionych w odpowiedzi na pozew kosztów, zaś wszystkie wskazane okoliczności świadczą o złożeniu przez pozwanego oświadczenia z § 8 aktu notarialnego pod wpływem błędu.

Co do kwot po 100 000,- zł zadośćuczynień wszyscy pozwani wnieśli również o oddalenie powództwa, podnosząc, zarzut niewłaściwości miejscowej oraz brak współuczestnictwa procesowego po stronie pozwanej.

Co do samego zaś żądania zapłaty podnieśli, iż brak jest wskazania już w pozwie jakiegokolwiek podstawy faktycznej i prawnej na uzasadnienie sformułowanego w tym zakresie roszczenia.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części dotyczącej zapłaty reszty ceny sprzedanej nieruchomości, w pozostałej zaś podlegało oddaleniu.

Bezspornym przy tym pomiędzy stronami jest treść zawartej pomiędzy stronami umowy, którą to obrazuje kopia jak na k. 5 i nast. akt, jak również fakt, iż stan domu w chwili sprzedaży nie pozwalał na jego końcowy odbiór, co potwierdził sam powód wskazując, iż dom był niewykończony i wymagał „doinwestowania” – k. 82 akt. Nie został również zakwestionowany w sprawie fakt wykonania przez nabywcę licznych prac i poniesienia kosztów związanych z dokończeniem inwestycji, czego to również powód nie kwestionował.

W tym zakresie stan faktyczny sprawy jest bezsporny i przy zajęciu przez strony w sprawie stanowisku procesowym, stanowi pełną wystarczającą podstawę dla wydania w sprawie orzeczenia końcowego.

Strony natomiast co do zapłaty reszty ceny zajęły odmienne stanowisko co do zasadności żądania w tym zakresie w świetle zaistniałego a opisanego wyżej stanu faktycznego.

Formułując w tej mierze swe żądanie powód dochodził zapłaty części należności opisanej w § 5 ust.2 pkt 2 aktu notarialnego z 28 12 2015 r. jako części reszty ceny w kwocie 50 000,- zł, która to zapłata jednakże została w opisanym wyżej punkcie aktu obciążona zastrzeżeniem o bezspornej pomiędzy stronami treści.

Uzasadniając dalej przy tym swe żądanie powód podniósł, iż brak było po jego stronie obiektywnej możliwości pozyskania stosownej dokumentacji, skoro tytuł własności z chwilą podpisania aktu notarialnego przeszedł na nabywcę.

Podejmując zaś co do tego żądania obronę procesową w sprawie pozwany - nabywca nieruchomości wskazał w pierwszej kolejności na faktyczną możliwość pozyskania stosownej dokumentacji przez powoda, wobec udzielenia mu przez pozwanego pełnomocnictwa umocowującego powoda m.in. do wystąpienia o sporne dokumenty. Jednocześnie pozwany wskazał, iż powód zapewniał o stanie formalnym procesu budowlanego takim, który pozwala na niezwłoczne zgłoszenie zakończenia budowy i oddanie budynku do użytku, wskazał również, iż powód wprowadził go w tym zakresie w błąd, zaś pozwany musiał wykonać szereg prac dokumentacyjnych oraz budowlanych, które możliwość zgłoszenia zakończenia budowy by urzeczywistniły.

Poniósł też w tym zakresie szereg wymienionych w odpowiedzi na pozew kosztów, zaś wszystkie wskazane przez pozwanego okoliczności świadczą o złożeniu przezeń oświadczenia z § 8 aktu notarialnego pod wpływem błędu.

W ocenie Sądu tak sformułowana przez stronę pozwaną argumentacja faktyczna i prawna nie mogła w omawianym zakresie odnieść zamierzonego skutku.

W pierwszej przy tym kolejności należało poddać analizie kluczowy zapis zawarty w § 5 ust. 2 aktu notarialnego z dnia 28 grudnia 2015 r., bowiem jego prawny charakter w dalszej kolejności będzie stanowił podstawę dla oceny skuteczności podniesionych w odpowiedzi na pozew zarzutów.

Na wstępie zauważyć należy, iż pomimo dość obszernej argumentacji faktycznej i prawnej zawartej w odpowiedzi na pozew pozwany w zakresie prawnej oceny tej właśnie jednostki redakcyjnej zawartej między stronami umowy nie wypowiedział się.

Może to być uzasadnionym o tyle, iż jest to zapis dalece niejednoznaczny, choć z kolei jak widać strona właśnie z niego zdaje się wywodzić swój zarzut co do braku podstaw do zapłaty reszty ceny.

Otóż warto tu zauważyć, iż zapis zawiera słowo „termin”, co mogłoby sugerować, iż jest to termin zapłaty w rozumieniu art. 110 i nast. kc.

Z kolei termin trzech dni stanowi jedynie pewien element konstrukcyjny całego zapisu (zastrzeżenia) odnoszącego początek biegu tego terminu wprost do innego zdarzenia, którego czas to ziszczenia się jest zupełnie nieprzewidywalny, bowiem nawiązuje on do dnia przedstawienia przez nabywcę określonego dokumentu.

Ten fragment zapisu mógłby pod względem prawnym zbliżyć go swym charakterem do warunku w rozumieniu 89 kc, która to jednak konstrukcja co do swej zasady z założenia stanowi wyraz uzależnienia skutków czynności od zdarzenia przyszłego i niepewnego.

W ocenie Sądu zapis ten oceniany całościowo w konkretnych okolicznościach niniejszej sprawy nie mógł jednak stanąć skutecznie na przeszkodzie żądaniu zapłaty reszty ceny.

W pierwszej bowiem kolejności zauważyć należy, iż strony literalnie rzecz oceniając (a taka wykładnia – gramatyczna – ma tu niewątpliwie pierwszeństwo) nie zawarły w umowie warunku jako takiego. Jawi się to oczywistym o tyle, iż po pierwsze, umowę sporządzał profesjonalista notariusz i nie sposób przyjąć by tak znaczący dla strony zbywającej

element umowy jak zapłata ceny obwarował warunkiem, nie używając w tym zakresie wprost w umowie tego słowa, które to jest nie tylko mającym swą prawną doniosłość określeniem ustawowym, lecz również słowem, które w potocznym jego znaczeniu stanowi nośnik informacji co do zajścia określonych skutków prawnych.

Po wtóre, nie sposób uznać, by notariusz (osoba zaufani publicznego) świadomie tak konstruował umowę, by pomijając użycie słowa „warunek”, rozmyślnie faktycznie warunek ten formułował, tak by umożliwić nabywcy uchylene się od zapłaty należności.

Jest to zatem zastrzeżenie z punktu widzenia konstrukcji warunku puste i nieskuteczne.

Warto jedynie niezależnie od powyższego zauważyć, iż nie do przyjęcia byłoby uznanie, iż, zapłata niemałej części efektywnej (tj. bezpośrednio do rąk powoda) zapłaty ceny za nieruchomości miałyby być uzależniona od zdarzenia przyszłego i niepewnego, sprzecznie z naturą stosunku cywilnoprawnego zawartego przez strony, a z założenia opartego na wzajemności świadczeń oraz objętego ograniczeniami swobody kontraktowania wynikającymi w tym zakresie z art. 353(1) k.c.

Podkreślenia też tu wymaga, iż w art. 89 k.c. ustawodawca posłużył się terminem „warunek” nie w odniesieniu do konkretnego fragmentu (składnika) czynności prawnej, lecz zdarzenia, od którego uzależniona została skuteczność całej czynności prawnej jako takiej.

Przy nieziszczeniu się warunku obejmującego całą czynność sytuacja stron z założenia powraca do stanu sprzed dokonania czynności, na co strony się z góry godzą, uzależniając powrót do tego stanu od zajścia (bądź niezajścia) określonego zdarzenia i na zajście owo się zdając.

Takie zaś uregulowanie płatności jak w przedmiotowej umowie byłoby w istocie swoistą „karą umowną” przybierającą efektywną postać możliwości potrącenia części ceny, co jednakże jako nie zastrzeżone wprost, również z przyczyn wcześniej wyłożonych jest nie do przyjęcia.

Zresztą - co należy zauważyć- pozwany powołując się na przedmiotowy zapis nie tylko nie powołał się na warunek, ale nie wskazał np. czy roszczenie powoda jest przedwczesne, skoro na dzień orzekania warunek jeszcze się nie ziścił, co wynikać mogłoby z treści samej odpowiedzi.

Z kolei jak wynika z zapisu ust. 3 § 3 powielającego częściowo zapis z § 5 umowy, termin przedłożenia stosownego dokumentu nie mógł być dłuższy niż 30 dni od zawarcia umowy.

Zatem jeśli przyjąć, iż chodzi tu o warunek, to nie może on w ogóle na obecnym etapie się ziścić, skoro obwarowany jest jednocześnie nieprzekraczalnym terminem z § 3 ust. 3 umowy, który już upłynął. Jest to zatem warunek z uwagi na przyjętą w umowie konstrukcję obecnie niewykonalny.

Stąd też i z tej to przyczyny zapis nie mógł stanowić podstawy dla skutecznej obrony procesowej pozwanego w tym zakresie.

Oczywistym zaś jest, iż zapis z § 5 nie stanowi terminu, bo w istocie termin dotyczył nie tyle płatności co dostarczenia dokumentu, które to jednak świadczenie nie stanowiło postanowienia przedmiotowo istotnego umowy i nie mogło być uznane za ekwiwalent zapłaty ceny.

Stąd też i tu nie sposób uznać by np. w tej części nabywca mógł odstąpić w części od umowy lub wstrzymać się z częścią swego świadczenia wzajemnego w postaci zapłaty (naet części ceny).

Odnosząc się do kolejnych zarzutów zawartych w odpowiedzi na pozew - te same przez się również nie mogły odnieść zamierzonego skutku.

Jakkolwiek bowiem bezspornym mogło być, iż pozwany poniósł dodatkowe koszty, o których mowa w odpowiedzi na pozew, a także mógł wykonać liczne dalsze roboty budowlane, to jednak nie wskazał podstawy dla prawnej eliminacji obowiązku zapłaty reszty ceny sprzedaży nieruchomości.

W przypadku wad może to być bowiem teoretycznie zarzut obniżenia ceny (choć tu zarówno brak jest zarzutu, jak i wskazania wad oraz zakresu obniżenia ceny, nadto przeczy temu zapis o pełnej wiedzy co do stanu nabywanego domu zawarty § 8 umowy).

W przypadku kosztów robót jako ewentualnej szkody – tu brak jest elementu nie tylko potrącenia i konkretnego oświadczenia o potrąceniu należności „odszkodowawczej” pozwanego z należnością powoda, lecz również brak jest wskazania podstawy prawnej dla samej należności (czy jest to odpowiedzialność deliktowa czy kontraktowa).

Pozwany też wskazuje i powołuje się tu na błąd dotyczący oświadczenia, co jednakże również nie wpływa na zasadność żądania zapłaty.

Konsekwencją bowiem błędu jest możliwość uchylenia się od oświadczenia woli, jakim jest w tym przypadku zawarcie umowy, od której to zawarcia pozwany się nie uchylił.

Niemożliwym jest zaś częściowe uchylenie się od jednostkowego elementu umowy, bowiem byłoby to wbrew naturze kontraktu, gdzie strona mogłaby wybiórczo według swego uznania i bez zgody drugiej strony eliminować wtórnie i poniewczasie niekorzystne dla siebie zapisy. Dla porządku warto jedynie zwrócić uwagę na prekluzję z art. 88 § 2 kc, a także na fakt, iż oświadczenie z art. 8 umowy jest oświadczeniem wiedzy a nie woli, i tym samym błąd w tym zakresie nie mógł w realiach sprawy mieć tym bardziej wpływu na ocenę aktualności roszczenia o zapłatę reszty ceny nabycia.

Dlatego też należało orzec jak w pkt I wyroku orzekając o odsetkach od daty doręczenia pozwu. skoro w tym zakresie brak była w pozwie wskazania daty początku ich biegu.

Przechodząc zaś do roszczeń o zapłatę zadośćuczynień od wszystkich pozwanych – w tej części powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie wobec braku po temu podstaw prawnych i faktycznych.

Na wstępie należało wyjaśnić przy tym kwestię samego współuczestnictwa pozwanych, które zostało w sprawie zakwestionowane, w kontekście którego to zarzutu Sąd od strony proceduralnej nie dopatrył się przeszkód dla rozpoznania sprawy w takiej a nie innej konfiguracji podmiotowej, a także przeszkód w zakresie właściwości miejscowej co do rozpoznania sprawy przez Sąd Okręgowy w Olsztynie.

Sąd nie mógł bowiem z góry oceniać czy w istocie zachodzi podstawa faktyczna i prawna zgłoszonego pozwem żądania, natomiast w zakresie tejże podstawy powód przywołał bliżej niedoprecyzowane, zawinione działanie pozwanych mające elementy działania na jego szkodę w „porozumieniu”, co w świetle takiej konstrukcji żądania w powiązaniu z miejscem wykonania umowy dawało możliwość rozpoznania sprawy przeciwko wszystkim łącznie, tym bardziej, iż pozwani nie skarżyli postanowienia Sądu Okręgowego w W. o przekazaniu, a Sąd co do zasady przekazaniem jest tym związany.

Przechodząc do merytorycznej oceny żądania 100 000,- zł zadośćuczynienia od wszystkich pozwanych – tu przy takim a nie innym sformułowaniu żądania przez powoda w powyższym zakresie należało przyjąć, iż swej ochrony prawnej powód upatrywał w treści art 23 kc w związku z art. 24 kc oraz art. 448 kc dających faktycznie możliwość w razie naruszenia dóbr osobistych domagania się zapłaty zadośćuczynienia na rzecz pokrzywdzonego tym naruszeniem.

W razie dokonanego też naruszenia sąd winien każdorazowo poddać ocenie, czy i jakie dobro zostało naruszone, a następnie ocenić, czy istnieje bezprawność działania (zob. wyrok SN z dnia 19.12.2002 r., II CKN 167/01), przy czym zgodnie z regułą wypływającą z art. 6 kc obowiązek wykazania faktu naruszenia dobra spoczywa na osobie wywodzącej z tego skutki prawne.

W judykaturze i piśmiennictwie przeważa też stanowisko, że przesłanką przyznania świadczeń przewidzianych w art. 448 k.c. (obu roszczeń objętych jego treścią) jest wina sprawcy naruszenia dobra osobistego (tak w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2002 r., V CKN 1581/2000, OSNC 2004, nr 4, poz. 53; w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2004 r., II CK 115/2003, niepubl.; M. Safjan (w:) Kodeks..., s. 1464; A. Szpunar, Zadośćuczynienie za szkodę niemajątkową, Bydgoszcz 1999, s. 212; J. Pietrzykowski, Nowelizacja kodeksu cywilnego z 23 sierpnia 1996 r., PS 1997, nr 3, s. 3).

Biorąc powyższe pod uwagę zauważyć należy, że w pierwszej kolejności powód obowiązany był wykazać, że pozwani naruszyli wskazane przez niego dobra osobiste. Pamiętać też trzeba, że przy ocenie, czy doszło do naruszenia dobra osobistego decydującego znaczenia nie ma subiektywne odczucie osoby, jej indywidualne poczucie wartości i jej stan psychiczny, ale to, jaką reakcję wywołuje konkretne naruszenie w społeczeństwie.

Kwestia zagrożenia lub naruszenia dóbr osobistych winna być też ujmowana w płaszczyźnie faktycznej i prowadzić do ustalenia, czy dane zachowanie, biorąc pod uwagę przeciętne reakcje ludzkie, mogły obiektywnie stać się podstawą do negatywnych odczuć po stronie poszkodowanego. Abstrahuje się tym samym od subiektywnych odczuć osób nadwrażliwych oraz takich, które z różnych względów nie mają zdolności do reagowania emocjonalnego na określone zachowania innych podmiotów (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 19 października 2005 r., I ACa 353/05, orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1967r., II CR 318/67 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1997 r., II CKN 33/97).

W ocenie Sądu powód nie tylko nie wykazał w toku niniejszego postępowania faktu naruszenia dobra osobistego, ale również nie przywołał okoliczności, które miałyby powyższe w jakikolwiek sposób uzasadniać.

Wskazana bowiem podstawa faktyczna żądania zasądzenia zadośćuczynienia nie mogła być skutecznie w sprawie przez powoda przywołana i to z niezależnych od siebie przyczyn.

Za przejaw tego naruszenia powód bowiem wskazał bliżej nieokreślone „straty wizerunkowe, moralne, oraz finansowe” jakie powód miał ponieść.

Mowa jest też o „uciążliwych rozmowach” w odniesieniu do F. M., czy też o „spirali kłopotów” jak należy rozumieć o charakterze majątkowym. (końcowy fragment pozwu).

W tym miejscu powtórzyć z całym naciskiem należy, że przedmiotem rozważań Sądu było żądanie zasądzenia zadośćuczynienia, a więc roszczenia związanego z doznaniem szkody niemajątkowej.

W tym kontekście ewentualna efektywna szkoda majątkowa spowodowana wstrzymaniem zapłaty reszty ceny sprzedaży dotyczy zgoła innej sfery dóbr powoda (praw majątkowych czy szeroko pojętego mienia) które to dobra w sposób oczywisty w żadnej mierze nie pokrywają się z katalogiem dóbr osobistych i niezbywalnych, wymienionych przykładowo w treści art. 23 kc.

Niezależnie od powyższego warto zauważyć, iż nie została wykazana przesłanka działania zawinionego po stronie pozwanej jako warunku koniecznego dla domagania się zadośćuczynienia, nadto nie zostały bliżej nawet przywołane (a tym bardziej wykazane) konkretne okoliczności, które to miałyby spowodować „straty wizerunkowe, moralne, oraz finansowe” jakie powód miałby wskutek działań bądź zaniechań wszystkich pozwanych ponieść.

Nie sposób zatem uznać, by doszło do sytuacji w której to roszczenie o zadośćuczynienie miałyby się po stronie powoda jakkolwiek materializować.

Końcowo i jedynie dla porządku w tym miejscu zaznaczyć należy, że uwzględnienie roszczeń z art. 448 k.c. ma charakter fakultatywny, a więc nie muszą być one zasądzone mimo formalnego spełnienia przesłanek ustawowych. Z powyższych względów Sąd nie ma obowiązku zasądzenia zadośćuczynienia na podstawie komentowanego przepisu w każdym przypadku naruszenia dóbr osobistych, a przy stosowaniu tego przepisu bierze się pod uwagę całokształt

okoliczności faktycznych, w tym winę sprawcy naruszenia dóbr osobistych i jej stopień oraz rodzaj naruszonego dobra (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2006 r., II PK 245/2005, OSNP 2007, nr 7-8, poz. 101).

Wobec powyższego, z uwagi na brak podstaw art. 448 k.c. w zw. z art. 23 k.c. i art. 24 k.c., Sąd oddalił powództwo jak w pkt II wyroku.

O kosztach procesu należało orzec po myśli art. 98, 100 i 108 kpc posiłkując się treścią art. 102 kpc.

Nie chodzi tu bowiem jedynie o obecny stan majątkowy powoda, lecz również o to, że zasądzona w pkt I wyroku na rzecz powoda kwota stałaby się przy zasądzeniu odeń pełnych kosztów kwotą efektywnie nieodczuwalną.

Powód zaś wnosząc żądanie zadośćuczynienia mógł tkwić w uzasadnionym do pewnego stopnia przekonaniu o swej racji, skoro odmawiano mu konsekwentnie zapłaty reszty ceny w oparciu o zapisy umowy, które to nie on formułował, a których to niejasność spowodowała lub przyczyniła się niewątpliwie do pewnych komplikacji związanych np. ze spłatą kredytu bądź niedogodności czy uciążliwości związanych z koniecznością domagania się zapłaty i wystąpienia na drogę sądową.

Natomiast z kolejnej strony procesowa postawa powoda jak się wydaje nie sprawiła przeciwnej stronie nadmiernych wysiłków procesowych dla obrony swych stanowisk w toku krótkiego skądinąd postępowania.