

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 25 listopada 2016 roku I. P. i M. R. wnieśli od zasądzenie od pozwanego Banku (...) w P. kwoty 104 000 zł (sto cztery tysiące złotych, 00/100) tytułem zwrotu środków finansowych przeniesionych na Bank a stanowiących nienależne świadczenie stosownie do art. 410 § 2 k.c., nadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Złożyli także wniosek o zawieszenie przedmiotowego postępowania do czasu rozpoznania powództwa wytoczonego przed Sądem Okręgowym w Łodzi przeciwko (...) Sp. z o. o. w Ł. o stwierdzenie nieważności umowy z dnia 27 listopada 2015 roku dotyczącej ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu położonego przy ul. (...) nr (...) w Ł..

(pozew k.2-11)

W odpowiedzi na pozew z dnia 21 czerwca 2017 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa z zasądzeniem kosztów procesu.

(odpowieź na pozew k.143-149)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4 sierpnia 2015 roku pomiędzy Bankiem (...) z siedzibą w P. a Przedsiębiorstwem (...) sp. z o. o. z siedzibą w Ł. doszło do zawarcia umowy przelewu wierzytelności przyszłej celem zabezpieczenia wierzytelności Banku z tytułu udzielonego kredytu. Wierzytelność przysługującą w przedmiotowej umowie stanowiła między innymi wierzytelność z tytułu ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł.. W wyniku przedmiotowej cesji

Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o. o. będące kredytobiorcą, przeniosło na Bank swoją wierzytelność przysługującą od nabywców lokali mieszkalnych przy ul. (...) nr (...).

O dokonanej cesji zostali zawiadomieni powodowie.

(umowa z dnia 4 sierpnia 2015 roku k.153-154, zawiadomienie k.157,158)

W dniu 6 listopada 2015 roku Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. zawarło z powodami przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) oraz prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr (...), znajdujących się przy ul. (...) w Ł., a następnie w dniu 27 listopada 2015r. umowę ostateczną, w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza A. S.. Na podstawie powyższej umowy powodowie dokonali częściowej zapłaty za lokal mieszkalny w wysokości 104 000 złotych, zaś pozostała część ceny nabycia miała zostać sfinansowana kredytem bankowym, który miał być udzielony powodom przez mbank. Cena za lokal wynosiła 322 000 złotych.

(umowa k.24-26)

W dniu zawarcia umowy przyrzeczonej do księgi wieczystej, z której wyodrębniony miał zostać lokal dokonano wpisu wzmianki o złożeniu wniosku o wpis hipoteki przymusowej na rzecz (...)sp. z o.o., która to hipoteka, ostatecznie obciążała nieruchomości wyodrębnioną i sprzedaną na rzecz powodów.

Akt notarialny został odczytany i podpisany do godziny 14:25-14:30.

W dniu 27 listopada 2015 roku o godzinie 14:44 do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych wpłynął wniosek o obciążenie hipoteką przymusową nieruchomości głównej (...). Wpis hipoteki przymusowej do głównej księgi wieczystej nastąpił natomiast 1 grudnia o godz. 13:15.

Wniosek o wpis dotyczący ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu przy ul. (...) nr (...) w Ł. wpłynął do sądu wieczystoksięgowego w dniu 1 grudnia 2015 roku o godzinie 8:00, a wpis nastąpił w dniu 16 grudnia 2015 roku o godz. 10:21.

Z uwagi na powyższe, hipoteka przymusowa została także wpisana na nowo wyodrębniony lokal należący do powodów, pomimo iż w chwili sporządzania aktu w księdze wieczystej nie widniała wzmianka o wpłynięciu wniosku o wpis hipoteki przymusowej.

Wniosek o wpis hipoteki przymusowej został złożony przez kontrahenta (...) spółkę z o.o. (...) wobec istnienia znacznych zadłużeń (...) w spłacie wymagalnych należności. Złożenie wymienionego wniosku nie było uzgodnione pomiędzy dłużnikiem a wierzycielem.

(wypis aktu notarialnego k.32-36, oświadczenie k.37, odpisy kw (...), zeznania św.J. K. k.366-366v, zeznania św.B. S. k.367v-368)

Kwota 104.000 złotych na poczet ceny sprzedaży uiszczona była przez powodów w czterech częściach, wszystkich przed zawarciem ostatecznej umowy sprzedaży, przy czym część kwoty uiszczono bezpośrednio do rąk (...), a ten dopiero w dniu 3 grudnia 2015 roku przekazał ją pozwanemu. Wszystkie kwoty, które wpłynęły do banku, zostały zaliczone na poczet rozliczenia kredytu (...), zgodnie z zawartą umową cesji.

(potwierdzenia k.159-162, zeznania św.M. K. k.368, zeznania św.J. K. k.368v-369)

Siostra powódki I. C., była pracownikiem mbanku, który miał udzielić kredytu na poczet zapłaty części ceny. Kilka dni po podpisaniu aktu notarialnego powodowie udali się do banku z aktem notarialnym, który przekazali I. C.. Siostra powódki przekazała dokument do Wydziału Kredytów. Jednocześnie sprawdziła elektroniczną na księgę wieczystą, gdzie zobaczyła wpis hipoteki przymusowej na rzecz (...) sp. z o.o. O powyższym powiadomiła powodów. Okazało się, że w związku z wpisaniem hipoteki przymusowej bank odmówił powodom udzielenia kredytu.

(zeznania św. I. K. k. 365v, zeznania powódki k.400-401v)

Po uzyskaniu wiadomości o wpisaniu hipoteki powodowie, przedstawiciele (...) i (...) odbywali spotkania w celu wypracowania porozumienia pozwalającego na ułożenie wzajemnych stosunków w sposób satysfakcjonujący dla wszystkich zainteresowanych. Ostatecznie takiego porozumienia nie wypracowano. (...) nie poinformowała powodów o swojej złej kondycji finansowej, ani o tym, że został złożony do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy dla Spraw Upadłościowych i Naprawczych w dniu 24 listopada 2015 roku w sprawie o sygn. akt XIV GU 390/15 ustanowił dla (...) tymczasowego nadzorcę sądowego.

(zeznania św. M. R. k.366v-367, zeznania św. B. S. k.367v-368)

Dnia 4 marca 2016 roku Bank (...) z siedzibą w P. wystosował pismo do powodów informujące o spłacie w dniu 3 marca 2016 roku wierzytelności wynikającej z hipoteki umownej. W związku z powyższym możliwe stało się wykreślenie powyższej hipoteki z Księgi Wieczystej nr (...).

(pismo z dnia 4 marca 2016 roku k.88)

Powodowie złożyli oświadczenie o uchyleniu się od skutków czynności prawnej z powodu działania pod wpływem błędu i wzywali (...) do zwrotu zapłaconej ceny, zobowiązali się do wydania kluczy do lokalu.

(oświadczenie z dnia 18 kwietnia 2016 roku k.89-90, zpo k.91)

W dacie sporządzania i podpisania aktu notarialnego w dniu 27 listopada 2015 roku jedynym obciążeniem ujawnionym w dziale IV księgi wieczystej głównej nieruchomości tj. (...) była hipoteka umowna do kwoty 5 200 000 złotych na rzecz Banku (...) w P..

W § 8 aktu notarialnego zawartego w dniu 27 listopada 2015 roku przed notariuszem A. S. w Kancelarii Notarialnej w Ł., przy ul. (...) lok. (...) rep. (...), Bank zobowiązał się do złożenia pisemnego oświadczenia zawierającego zgodę na bezobciążeniowe odłączenie z księgi wieczystej KW nr (...) urządzonej dla nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...) lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) pod warunkiem wpłaty przez powodów ceny nabycia przedmiotowego lokalu.

Jednakże, w związku z wpisaniem hipoteki przymusowej z wniosku (...) sp. z o.o. na wyodrębnioną księgę wieczystą, uniemożliwione zostało zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego potrzebnego na zapłatę całej ceny z tytułu nabycia lokalu, wobec odmowy dokonanej przez bank który miał odmówić kredytu powodom.

(wypis aktu notarialnego k.32-36 , zeznania św. I. K. k. 365v, zeznania powódki k.400-401v)

Po ogłoszeniu upadłości (...), powodowie zostali poinformowani przez syndyka masy upadłości (...) B. S., o możliwości zgłoszenia ich roszczeń na liście wierzytelności upadłego. Także z syndykiem powodowie prowadzili rozmowy mające na celu rozwiązanie powstałego problemu.

Ostatecznie w postępowaniu o zawezwanie do próby ugodowej toczącym się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w dniu 7 lipca 2017 roku, pomiędzy powodami a syndykiem (za zgodą sędziego komisarza) została zawarta ugoda mocą której strony ugody potwierdziły, że powodowie skutecznie uchylili się od skutków prawnych oświadczenia woli objętego aktem notarialnym z dnia 27 listopada 2017 roku ze skutkiem ex tunc. Syndyk zobowiązał się zapłacić na rzecz powodów kwotę stanowiącą 10% kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu, nie więcej niż 52.000 złotych. Jednocześnie w umowie stwierdzono, że powodowie mogą domagać się od innych podmiotów odszkodowania z związku z powstałymi skutkami zawarcia umowy sprzedaży.

(ugoda k.-190-192, postanowienie k.193, zeznania św. B. P.-S. k.365)

Sąd zważył co następuje:

W dniu 4 sierpnia 2015 roku pomiędzy Bankiem (...) z siedzibą w P. a Przedsiębiorstwem (...) sp. z o. o. z siedzibą w Ł. doszło do zawarcia umowy przelewu wierzytelności przyszłej celem zabezpieczenia wierzytelności Banku z tytułu udzielonego kredytu. Wierzytelność przyszłą w przedmiotowej umowie stanowiła między innymi wierzytelność z tytułu ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł..

W dniu 27 listopada 2015 roku Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. zawarło z powodami umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) oraz prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr (...), znajdujących się przy ul. (...) w Ł..

W wyniku przedmiotowej cesji Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o. o. będące kredytobiorcą, przeniosło na pozwanego swoją wierzytelność przysługującą od nabywców lokalu mieszkalnego przy ul. (...) nr (...).

W wykonaniu umowy cesji na rzecz pozwanego została przelana kwota 102.500 złotych stanowiąca część ceny wyodrębnionego lokalu.

Na mocy ugody zawartej pomiędzy syndykiem upadłego Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o. o. a powodami, ustalono, że powodowie skutecznie uchylili się od skutków oświadczenia pod wpływem błędu, co do nabycia odrębnej własności lokalu. W ugodzie zaznaczono, iż umowa jest nieważna ex tunc. W związku z zawarciem umowy przyrzeczonej, powodowie zapłacili część ceny w tym, kwotę 1.500 złotych tytułem zaliczki bezpośrednio do (...) i kwotę 102.500 złotych na rachunek wskazany w treści aktu notarialnego będący własnością pozwanego. Kwota 102.500 zł została przelana na rzecz banku w ramach zawartej umowy cesji wierzytelności przyszłej, zawartej pomiędzy pozwanym a (...).

Nie ulega zatem wątpliwości, że cesja wierzytelności przyszłej nie tylko była oznaczona, ale z chwilą dokonania przez powodów przelewu ziściła się.

Przedmiotem oceny pozostaje zatem to czy uchylenie się powodów od skutków prawnych zawartej umowy sprzedaży, wpłynęło na zakres obowiązków stron umowy cesji, w szczególności czy po stronie pozwanego powstał obowiązek zwrotu kwoty uiszczonej tytułem części ceny za przeniesienie odrębnej własności lokalu wraz z wydzielonym miejscem postojowym.

Powodowie wywodzą roszczenie opisane w pozwie w oparciu o podstawy wynikające z art. 410 k.c. w związku z art. 405k.c.

W myśl art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Każda z podstaw wymienionych w art. 410 § 2 k.c. jest niezależna od pozostałych. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2011 r., V CSK 483/10).

Powodowie powołali się „*Condictio causa finita* - odpadnięcie podstawy prawnej świadczenia. Zdaniem powodów zachodzą warunki zwrotu nienależnego świadczenia, ponieważ zaszła sekwencja zdarzeń: zaistnienie ważnej czynności prawnej, powstanie i istnienie w pewnym przedziale czasu zobowiązania oraz następcze odpadnięcie podstawy świadczenia. Odpadnięcie podstawy świadczenia, zdaniem powodów miało wynikać uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, a tym samym czynić świadczenie spełnione na rzecz Banku nienależnym.

Z argumentacją przedstawioną przez powodów, zdaniem sądu zgodzić się nie można.

Dla oceny roszczenia powodów zasadnicze znaczenie ma ustalenie jakie skutki wywołuje przelew wierzytelności przyszłej. Kodeks cywilny nie reguluje umowy o przelew wierzytelności przyszłej. Dlatego dla oceny takiej umowy, należy odwołać się do przepisów o przelewie wierzytelności uregulowanych w art. 509–518 k.c., stosując te przepisy odpowiednio. Ugruntowane na chwilę obecną są poglądy z których wynika, że na nabywcę wierzytelności przyszłej przechodzą wszystkie prawa, które przysługiwały uprawnionemu z takiej wierzytelności. Wierzyciel wierzytelności przyszłej ma ukształtowane roszczenie

do dłużnika o spełnienie świadczenia. Roszczenie to przysługuje mu, gdy w umowie stron zostało skonkretyzowane. Natomiast skonkretyzowanie roszczenia zostaje odroczone do czasu gdy spełnione zostaną warunki, od których uzależniono możliwość żądania spełnienia świadczenia przez wierzyciela. Zatem wraz z umową na nabywcę wierzytelności przyszłej przechodzą wszystkie prawa, które przysługiwały uprawnionemu z takiej wierzytelności (art. 509 § 2 k.c.), przesuwając ukształtowanie jej treści do chwili, w której będzie można żądać spełnienia wierzytelności. Jeżeli strony nie postanowiły inaczej, przelew wierzytelności przyszłej jest czynnością o skutku zobowiązująco-rozporządzającym, z tym że skutek rozporządzający następuje dopiero w chwili oznaczenia wierzytelności (art. 509 k.c.).

(por. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 17 marca 2016 r., V CSK 379/15, wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 26 czerwca 2015 r., I CSK 642/14, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 września 1997 r., III CZP 45/97, OSNC 1998, nr 2, poz. 22 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2003 r., V CKN 345/01, OSNC 2004, nr 4, poz. 65).

W sprawie nie ulega wątpliwości, że wierzytelność objęta cesją była nie tylko skonkretyzowana, ale na skutek dojścia do skutku umowy przyrzeczonej została zrealizowana w zakresie kwoty 102.500 złotych.

Zatem do oceny pozostaje, jaki wpływ na sytuację pozwanego, miała ugoda zawarta pomiędzy cedentem (który był reprezentowany przez syndyka) a powodami w wyniku której strony tej umowy uznały, że umowa sprzedaży była nieważna ze skutkiem *ex tunc*.

W pierwszej kolejności powstaje pytanie czy cedent ma jeszcze jakieś uprawnienie do rozporządzenia przedmiotem cesji, czy w związku z zawarciem umowy z cedentem uprawnienia te utracił. Jak wcześniej wskazano na skutek oznaczenia wierzytelności będącej przedmiotem cesji, a także jej zrealizowania przedmiot cesji wszedł do majątku cesjonariusza. Zatem nie ulega wątpliwości, że cedent utracił prawo rozporządzenia przedmiotem cesji. Dlatego należy uznać, że późniejsza umowa pomiędzy cedentem a dłużnikiem nie może mieć żadnego wpływu na uprawnienia cesjonariusza.

W wyroku z dnia 15 kwietnia 2005 r., w sprawie sygn. akt I CK 669/04 (niepubl.) Sąd Najwyższy wskazał, że jeżeli doszło do umownego rozwiązania umów sprzedaży po nabyciu wierzytelności o zapłatę ceny, wynikających z tych umów, to fakt ten nie może zmieniać sytuacji prawnej wierzyciela (cesjonariusza). Dzieje się tak niezależnie od tego, jak ukształtowane zostały w sensie czasowym skutki prawne rozwiązania umowy (*ex tunc* lub *ex nunc*). Podobnie w wyroku z dnia 7 lutego 2007 r. w sprawie sygn. akt III CSK 243/06, Sąd Najwyższy potwierdził pogląd, wyrażony w w/w wyroku, iż umowne rozwiązanie umowy sprzedaży po dokonaniu cesji wierzytelności o zapłatę ceny na rzecz cesjonariusza nie ma skutków wobec niego.

Mając na uwadze powyższe rozważania, sąd uznał, iż umowa zawarta pomiędzy powodami a syndykiem działającym za upadłego, nie mogła odnieść skutku do pozwanego.

Dlatego też, bezprzedmiotowym było prowadzenie rozważań, co do złożonego przez powodów oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu.

Powyższe oznacza, iż nie odpadła podstawa świadczenia o której była mowa w pozwie, a tym samym nie zaszyły podstawy zwrotu świadczenia nienależnego. W tej sytuacji powództwo w zakresie kwoty 102.500 złotych podlegało oddaleniu. Oddaleniu podlegało także powództwo w zakresie kwoty 1.500 złotych, w braku legitymacji biernej pozwanego. Jak wynika z poczynionych ustaleń kwota 1.500 złotych została zapłacona w formie zaliczki na poczet umowy bezpośrednio do (...). Zatem pozwany nie mógł być adresatem żądań powodów.

O kosztach procesu sąd orzekł zgodnie z jego wynikiem na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego ustalone zostało na podstawie § 2 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych

z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804z późn.zm.)