

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 lutego 2016r., powodowie A. P. (1) i A. P. (2), wystąpili przeciwko B. S. i M. S. (1) i wnieśli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz kwoty 170.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty. Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanych na ich rzecz kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

(pozew, k. 2-8)

Nakazem zapłaty z dnia 14 kwietnia 2016r. wydanym w postępowaniu upominawczym, Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz, k. 28)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 1 lipca 2016r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego wraz z ich wyodrębnieniem. Pozwani zakwestionowali powództwo co do zasady.

(sprzeciw, k. 79-85)

W piśmie z dnia 20 marca 2017r., złożonym na rozprawie w dniu 21 marca 2017r., pozwani podnieśli zarzut potrącenia kwoty 152.500 zł.

(pismo, k. 175, protokół, k. 180v. – 00:05:42)

W piśmie z dnia 22 lutego 2018r., złożonym na rozprawie w dniu 22 lutego 2018r., pozwani podnieśli zarzut potrącenia kwoty 229.230 zł.

(pismo, k. 224-229, protokół, k. 237v.-238 – od 00:11:59)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. P. (1) i A. P. (2) prowadzili przez wiele lat przy ul. (...) w Ł. działalność gospodarczą – prowadzili salon i warsztat samochodowy. Powodowie, pod koniec pierwszej dekady XXI wieku, postanowili zrezygnować z prowadzenia działalności gospodarczej, którą ostatecznie zawiesili w 2012r.

A. P. (1) i A. P. (2) postanowili sprzedać działki jakie stanowiły ich własność, które znajdowały się w Ł. przy ul. (...), na których prowadzili działalność gospodarczą (na działkach znajdowały się m.in. budynki socjalne, warsztat, hala, kompletny serwis) w związku z zamiarem przejścia na emeryturę. Wiedząc, że pozwani na nieruchomości przyległej prowadzą działalność gospodarczą polegającą na produkcji opakowań, zaproponowali zakup przedmiotowych działek B. S. i M. S. (1). Po nawiązaniu kontaktu strony rozpoczęły negocjacje. Pozwani byli zainteresowani zakupem środkowej nieruchomości przy ul. (...), jednakże powodowie odmówili sprzedaży wyłącznie tej nieruchomości. Dlatego ustalono, iż zostaną przez pozwanych nabyte dwie nieruchomości oznaczone nr (...) i będą zakupywane w kolejności poczynając od nr (...). Warunki te zostały uzgodnione w 2009r. Strony ustaliły ceny w wysokości po 1,1 mln zł za każdą nieruchomość. Negocjacje dotyczyły również trzeciej nieruchomości powodów, która położona jest w Ł. przy ul. (...). Powodowie deklarowali gotowość sprzedaży wymienionej nieruchomości w ostatniej kolejności. Ostatecznie do zbycia na rzecz pozwanych nieruchomości nie doszło. Nieruchomości były sprzedawane z odstępem czasowym, ponieważ pozwani ubiegali się o kredyt w banku, który miał być łączony ze współfinansowaniem zakupu z funduszy unijnych.

(zeznania powoda, k. 181-182v.-od 00:32:24 w zw. z k.274v-275v-od 01:12:58; zeznania pozwanej, k. 182v.-184v. – od 01:31:32 w zw. z k.275v- od 01:51:06)

W dniu 22 listopada 2010 roku, A. P. (1) i A. P. (2) sprzedali B. S. i M. S. (1) nieruchomość stanowiącą zabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem 402 o obszarze 523 m² położoną w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Ś. w Ł. XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) za cenę w kwocie 1.100.000 zł. B. S. i M. S. (1) dokonali nabycia przedmiotowej nieruchomości we współwłasności łącznej współników spółki cywilnej i na cele prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą (...) s.c. B. S. M. S. (1) z siedzibą w Ł. (akt notarialny, k. 86-91).

Pomimo sprzedaży nieruchomości, córka powodów prowadziła na nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., działalność gospodarczą. Jednocześnie córka powodów na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) miała mieszkanie, z którego korzystała. W dniu 1 października 2012r. (...) Sp. z o.o. w Ł. (spółka córki powodów) podpisała z B. S. i M. S. (1) umowę najmu zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul (...). Czynnosc została ustalony na kwotę miesięcznie – 2.000 zł. Pozwani wystawiali faktury VAT na firmę prowadzona przez córkę powodów – tj. A. G. ale dodawali imię i nazwisko powodów tj. A. P. (2) A. O. 1.

W dniu 29 marca 2013r. pozwani wypowiedzieli (...) Sp. z o.o. umowę o najem nieruchomości – lokalu przy ul. (...) w Ł., z terminem wypowiedzenia 2 miesiące.

(zeznania powoda, k. 181-182v.-od 00:32:24 w zw. z k.274v-275v-od 01:12:58; zeznania pozwanej, k. 182v.-184v. – od 01:31:32 w zw. z k.275v- od 01:51:06; faktura, k. 194; pismo, k. 195; wypowiedzenie, k. 196; umowa najmu, k. 231)

W dniu 8 czerwca 2011 r., B. S. i M. S. (1), prowadzący wspólnie działalność gospodarczą na podstawie umowy spółki cywilnej pod nazwą (...) s.c. B. S. M. S. (1) z siedzibą w Ł., zawarli z (...) Bankiem (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W., umowę kredytu w kwocie 1.261.950 zł, z przeznaczeniem na współfinansowanie wydatków związanych z realizacją inwestycji technologicznej będącej przedmiotem wniosku o dofinansowanie w ramach Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka na lata 2007-2013; 4 oś priorytetowa: Inwestycje w innowacyjne przedsięwzięcia; Działanie 4.3 Kredyt Technologiczny, w ramach inwestycji technologicznej pt. „Technologia produkcji ekologicznych opakowań z tworzyw sztucznych metodą ultradźwiękową”.

(okoliczność bezsporna, akt notarialny, k. 9-16; wydruki z (...), k. 22-23)

Sprzedaż drugiej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) przedłużała się. Pozwani wskazywali, że z uwagi na wymóg wkładu własnego w wysokości 50%, cena sprzedaży widniejąca w akcie notarialnym musi być niższa niż ustalony 1.011.000 zł. Wówczas strony ustaliły, że pozwani dopłacą kwotę 170.000 zł w późniejszym terminie, a zabezpieczeniem tej kwoty miało być oświadczenie spisane w dniu podpisania umowy sprzedaży.

W dniu 13 lipca 2011r. B. S. i M. S. (2) podpisali, w obecności zastępcy notariusza E. G., oświadczenie, zgodnie z którym zobowiązali się do 31 grudnia 2011r. wypłacić A. P. (1) i A. P. (2) kwotę 170.000 zł tytułem wzajemnych rozliczeń. Oświadczenie uznania wzajemnych roszczeń dotyczyło rozliczenia ceny nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). (oświadczenie, k. 17; potwierdzenie, k. 17; zeznania świadków: E. G., k. 180v.-181– od 00:23:28, zeznania powoda, k. 181-182v.-od 00:32:24 w zw. z k.274v-275v-od 01:12:58; zeznania pozwanej, k. 182v.-184v. – od 01:31:32 w zw. z k.275v- od 01:51:06)

W dniu 13 lipca 2011 roku, A. P. (1) i A. P. (2) sprzedali B. S. i M. S. (1) nieruchomość stanowiącą zabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem 401 o powierzchni 5 arów 16 metrów kwadratowych położoną w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Ś. w Ł. XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) za cenę w kwocie 841.000 zł.

B. S. i M. S. (1) dokonali nabycia przedmiotowej nieruchomości we współwłasności łącznej współników spółki cywilnej i na cele prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą (...) s.c. B. S. M. S. (1) z siedzibą w Ł..

Zgodnie z §4 umowy cena w kwocie 841.000 zł miała zostać zapłacona w następujący sposób: - kwota 210.250 zł w terminie do dnia 22 lipca 2011 r. zapłacona zostanie przelewem na wskazane konto bankowe należące do sprzedających; - kwota 630.750 zł złotych zostanie zapłacona do dnia 27 lipca 2011 przelewem na wskazane konto bankowe numer należące do sprzedających, przy czym kwota ta pochodzić będzie z kredytu udzielonego kupującym przez (...) S.A. w W..

(akt notarialny, k. 9-16)

Pismem z dnia 5 października 2013r. powodowie złożyli do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi zawezwanie do próby o zapłatę solidarnie kwoty 170.000 zł z tytułu wzajemnych rozliczeń wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 stycznia 2012r. do dnia zapłaty.

(zawezwanie, k. 18-20; potwierdzenie nadania, k. 21)

Sąd pominął tą część zeznań powoda, jak również pozwanych, w części, w której dotyczyło to rozliczeń pomiędzy pozwanymi, a osobą trzecią – córką powodów, która prowadziła własną działalność gospodarczą. Powyższe rozliczenia nie miały bowiem znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w świetle rozważań o których będzie mowa niżej.

Pominięty został także dowód z zeznań świadka A. P. (3), wobec tego że okoliczności wyświetlone zeznaniami świadka nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd za niewiarygodne uznał twierdzenia pozwanej, w której podnosiła, że kwota 170.000 zł, jaka wynikała z oświadczenia z dnia 13 lipca 2011r., nie jest związana z należnością za zakup nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Sąd nie dał wiary pozwanej, że podpisane oświadczenie miało dotyczyć pokrycia połowy strat jakie doznał powód w wyniku utraty zadatku przy innej transakcji, oraz na pokrycie połowy podatku od kwoty 700.000 zł ze sprzedaży nieruchomości przy ul. (...). Powyższe z uwagi na zasady prawidłowego rozumowania są nieracjonalne. Z okoliczności sprawy nie wynika, aby pozwani musieli zgodzić się na pokrycie strat powoda z jego innej transakcji. Trudno bowiem uwierzyć, że osoby, które prowadzą działalność gospodarczą, od wielu lat, aby uzyskać przychylność kontrahenta zgodziły się podpisać oświadczenie o uznaniu długu w niebagatelnej kwocie 170.000 zł. Nadto pozwani nie przedstawili umowy na dofinansowanie, albo sam wniosek, z którego wynikałoby, że termin złożenia wniosku jest na tyle bliski, że aby nie utracić dofinansowania, muszą zgodzić się na tego rodzaju wymuszenie. Nic natomiast nie wskazuje również, aby kwota ta miała zostać uiszczona na poczet zakupu przez pozwanych nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Nie jest również prawdopodobne, że zrobili to pod przymusem – asesor notarialny był przy podpisywaniu oświadczenia i nie odnotował żadnych okoliczności, które byłyby podejrzan.

Nadto powyższej genezy powstania oświadczenia z dnia 13 lipca 2011r. (stworzonej przez pozwaną) nie potwierdza również pozostały materiał dowodowy w sprawie. Po pierwsze kategoryczna postawa powoda, który zaprzecza, że kwota ta ma wynikać z pokrycia jego strat. Po drugie brak jest w aktach umowy przedwstępnej, którą rzekomo miał zawrzeć powód, a której nie wykonał i w konsekwencji stracił z tego tytułu 340.000 zł. Nadto całokształt okoliczności sprawy, przemawia za tym, że wersja pozwanej jest niewiarygodna. Fakt, że w tym samym dniu strony podpisały umowę kupna-sprzedaży nieruchomości przy ul. (...), i jednocześnie pozwani złożyli oświadczenie o uznaniu długu – kwoty 170.000 zł, wskazuje, że kwota dotyczy tej samej transakcji. Jednocześnie brak racjonalnych podstaw do uznania, że nieruchomość, którą docelowo byli zainteresowani pozwani, miała mieć znacznie niższą cenę niż sprzedana w pierwszej kolejności. Dlatego zdaniem sądu należało dać wiarę powodowi, iż cena za każdą z nieruchomości miała wynosić 1.100.000 zł.

Sąd oddalił dalsze wnioski dowodowe stron uznając, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy daje podstawę do rozstrzygnięcia.

Wobec tego, że powództwo zostało oddalone sąd nie badał zgłoszonego zarzutu potrącenia, mimo że powód na ostatniej rozprawie uznał dług A. P. (3) w kwocie 50.000 zł z tytułu jej rozliczeń z pozwanymi.

Sąd zważył co następuje:

Dla oceny powództwa koniecznym było ustalenie, jakie „wzajemne rozliczenia” stron zostały objęte dokumentem prywatnym sporządzonym przy zawarciu umowy przeniesienia własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) w dniu 13 lipca 2011 roku.

Poczynione ustalenia wskazują, iż powódka A. P. (2) uzależniła przystąpienie do aktu notarialnego w dniu 13 lipca 2011 r. od podpisania przez pozwanych oświadczenia w którym zostanie przez pozwanych wskazane, iż pozwany są zobowiązani zapłacić faktycznie wyższą ustaloną przez strony cenę niż miało to być ujęte w akcie notarialnym, w związku z kwestiami dotyczącymi wysokości wkładu własnego pozwanych na zakup nieruchomości. Powódka zażądała powyższego, wobec tego że nie ufała pozwanym, że bez potwierdzenia faktu istnienia zobowiązania z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości w sytuacji kiedy powodowie przystali na nieobjęcie akcie aktem notarialnym całości ceny, reszta ceny zostanie przez pozwanych zapłacona.

Poczynione ustalenia dają podstawę do uznania, iż dokument będący podstawą roszczeń powodów objętych pozwem w sprawie niniejszej, w istocie dotyczy zapłaty reszty ceny za nieruchomość przy ul. (...), która o część nie została ujęta w akcie notarialnym. Zatem podstawy prawnej niniejszego powództwa należy poszukiwać w art. 535 k.c., zgodnie z którym przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

W przedmiotowej sprawie powodowie domagali się zasądzenia od pozwanych na swoją rzecz kwoty 170.000 zł, tytułem ostatniej raty ceny sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

Strona pozwana podnosiła przede wszystkim, że kwota 170.000 zł nie jest związana z umową sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...), i miała stanowić wzajemne rozliczenia stron, które miały wynikać m.in. z planowanego zakupu nieruchomości powodów przy ul. (...), a także pokrycia strat powoda z tytułu utraconego zadatku przy innej czynności. Pozwani twierdzili, że ostatecznie do sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) nie doszło, a zatem zobowiązanie do zapłaty kwoty 170.000 zł wygasło. Jednakże powyższe twierdzenia pozwanych, jak wykazało postępowanie dowodowe, nie zasługiwały na wiarę o czym mowa była wyżej. Zobowiązanie będące przedmiotem żądań pozwu w istocie dotyczyło zapłaty ceny za nieruchomość.

Reasumując rzeczywista cena sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) wynosiła 1.011.000 zł, a nie jak wskazano w akcie notarialnym 841.000 zł. Okoliczności ustalenia powyższej ceny przez strony nie budziły, w ocenie Sądu, wątpliwości – art. 536 § 2 k.c. Świadczy o tym zarówno cena za pierwszą nieruchomość przy ul. (...) w Ł., umowa o dofinansowanie ze środków unijnych (wymagany wkład własny 50% pozwanych), jak i przede wszystkim koincydencja czasowa pomiędzy umową sprzedaży, a sporządzeniem przez pozwanych oświadczenia o uznaniu długu – 170.000 zł. Nie przytaczając ponownie szczegółowej analizy zawartej w ocenie dowodów, wskazać dodatkowo należy, że również termin płatności wskazany w oświadczeniu o uznaniu długu – 31 grudnia 2011r. pośrednio ukazuje związek ze sprzedażą nieruchomości położonej przy ul. (...) (kilka miesięcy po podpisaniu przedmiotowej umowy sprzedaży z dnia 13 lipca 2011r.). Obie czynności nastąpiły w tym samym dniu – 13 lipca 2011r., przed tym samym asesorem notarialnym, co implikuje, że oświadczenie o uznaniu długu jest częścią umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), a tym samym że pomiędzy oświadczeniami wynikającymi z zawartej przez strony umowy sprzedaży a oświadczeniami o uznaniu długu istnieje nierozzerwalny związek. Pozwani zobowiązali się do uiszczenia kwoty 170.000 zł w terminie do dnia 31 grudnia 2011 r.

Jak wcześniej wskazano z art.535k.c. wynika, że dla bytu umowy sprzedaży istotnym jest określenie ceny i przeniesienie własności rzeczy, jej wydanie i odebranie. Kiedy przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość, dla ważności czynności koniecznym jest zachowanie formy aktu notarialnego(art.158k.c.). Poczynione ustalenia decydują

o uznaniu, iż wolą stron było objęcie części ceny nieruchomości odrębnym dokumentem dla którego nie zachowano formy aktu notarialnego i nie opisano w nim, że zobowiązanie pozwanych dotyczy zapłaty części ceny za nieruchomość.

Nie ulega wątpliwości, że rozpoznając sprawę niniejszą obowiązkiem sądu było ustalenie czego dotyczą wzajemne rozliczenia będące przedmiotem dokumentu prywatnego, wobec powołania się przez pozwanych na niezaimstnienie okoliczności skutkujących wymagalnością roszczeń nim objętych.

Kwestie dotyczące prowadzenia postępowania dowodowego wbrew zakresowi zakazów dowodowych wynikających z reguł opisanych w kodeksie postępowania cywilnego na chwilę obecną są jednolicie postrzegane w orzecznictwie piśmiennictwie i przyjmuje się, że dowody pozyskane z naruszeniem obowiązujących reguł podlegają pominięciu. (por. np. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 maja 2001 r., IV CKN 290/00, publ.Legalis)

Przypomnieć należy, iż zgodnie z art. 73§ 1 k.c. jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej formę pisemną, dokumentową albo elektroniczną, czynność dokonana bez zachowania zastrzeżonej formy jest nieważna tylko wtedy, gdy ustawa przewiduje rygor nieważności.

Jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej inną formę szczególną, czynność dokonana bez zachowania tej formy jest nieważna. Nie dotyczy to jednak wypadków, gdy zachowanie formy szczególnej jest zastrzeżone jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej. (§ 2art.73k.c.)

W wyroku z dnia 27 kwietnia 2004 r., w sprawie sygn.akt II CK 191/03(publ.Legalis) Sąd Najwyższy wskazał, iż zawarte w akcie notarialnym oświadczenie woli w zakresie ceny, jako składowy element umowy, której ważność ustawa uzależnia od zachowania formy notarialnej (art. 158 k.c.), nie mogą być podważane, bowiem prowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności w rozumieniu art. 247 k.p.c.

W cytowanym wyżej orzeczeniu Sąd Najwyższy wskazał, iż cena sprzedaży nieruchomości stanowi niewątpliwie istotny składnik umowy, stanowiąc obok określenia stron umowy i przedmiotu jej essentialia negotii (art. 535 k.c.). Skoro zatem ustawa uzależnia ważność umowy od zachowania formy notarialnej (art. 158 k.c.), to znaczy, że w tej formie musi być określona co najmniej istotna treść umowy. Nie można więc uznać, by podważanie jednego z istotnych elementów umowy, jakim jest cena sprzedaży i wykazywanie, że cena umówiona była inna niż ujawniona w akcie, a tym samym wyrażona w innej formie niż notarialna, nie stanowiło obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności. (por. także wyrok z dnia 7 sierpnia 1997 r., I CKN 214/97, nie publ., postanowienie z dnia 7 stycznia 1998 r., III CKN 307/97, OSNC 1998 r., nr 9, poz. 135, wyrok z dnia 12 października 2001 r., V CKN 631/00, OSNC 2002 r., nr 7 - 8, poz. 91).

Sąd w składzie niniejszym w pełni podziela wskazaną wyżej argumentację.

Procesowym skutkiem prezentowanego stanowiska jest pominięcie ustalenia, że część ceny za nieruchomość miała zostać zapłacona przez pozwanych w innej wysokości niż to wynika z aktu notarialnego i w innym terminie. Dla stron umowy obowiązująca była cena wymieniona w akcie notarialnym. Cena ta została przez pozwanych zapłacona.

Pomiędzy stronami nie było także innych wzajemnych rozliczeń, które dawałyby podstawę do uwzględnienia żądań pozwu w oparciu o dokument prywatny z dnia 13 lipca 2011 r.

Dlatego też, powództwo podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804 z późn.zm.)