

Sygn. akt I C 1573/17 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Błęsińska-Kozłowska

Protokolant: stażystka Aleksandra Skorynko

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa P. M., D. M.

przeciwko A. G.

o zapłatę

I zasądza od pozwanej na solidarnie na rzecz powodów P. M. i D. M. kwotę 4.000 (cztery tysiące) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia 24 lutego 2015 r. do dnia zapłaty;

II zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 1.000 (tysiąc) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

III zasądza od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olsztynie na rzecz radcy prawnego S. K. kwotę 750 (sześcset) złotych podwyższoną o kwotę należnego podatku od towarów i usług tytułem wynagrodzenia za udzielenie pozwanej pomocy prawnej z urzędu.

SSR Katarzyna Błęsińska-Kozłowska

Sygn. akt: I C 1573/17 upr.

UZASADNIENIE

Powodowie D. M. oraz P. M. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanej A. G. kwoty 4 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lutego 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu zadatku.

W uzasadnieniu wskazali, że w dniu 3 stycznia 2014 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży lokalu położonego przy ul. (...) w O., na mocy której strony zobowiązały się do zawarcia w formie aktu notarialnego właściwej umowy sprzedaży wymienionego lokalu w terminie do dnia 31 stycznia 2015 r. Przy zawarciu umowy powodowie uścili na poczet ceny zadatek w kwocie 4 000 zł, który pomimo niedojścia umowy do skutku nie został im zwrócony. Wskazali nadto, że pozwana wprost „przyznała się do winy”, jednak uchyła się od skutków prawnych tłumacząc się chorobą psychiczną.

Pozwana A. G. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że powodowie sami zrezygnowali z zakupu mieszkania po tym, jak dowiedzieli się o jej chorobie psychicznej. Podała nadto, że w sprawie karnej biegły stwierdził, że jest osobą niepoczytalną i niezdolną do rozpoznania znaczenia swoich czynów. W piśmie przygotowawczym z dnia 7 września 2017 r. (k. 66) pozwana podała, że z powodu choroby psychicznej zawarta przez nią umowa jest nieważna. Jednocześnie zaprzeczyła, jakoby miała

być aktualnie wzbogacona. Podała, że nie posiada żadnych pieniędzy, które otrzymała od powodów. Reprezentujący ją pełnomocnik z urzędu wskazał, że pozwana nie pamięta na co zostały spożytkowane pieniądze od powodów, ale nie zwiększyły w żaden sposób stanu jej posiadania. Zakwestionowała również udowodnienie przez powodów faktu wręczenia pozwanej kwoty 4 000 zł, albowiem w aktach sprawy nie ma żadnego potwierdzenia na tą okoliczność.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 3 grudnia 2014 r. pozwana A. G. (sprzedająca) oraz powodowie P. M. i D. L. (kupujący) zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w O., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...). Strony zobowiązały się do zawarcia w formie aktu notarialnego właściwej umowy sprzedaży wymienionego lokalu w terminie do dnia 31 stycznia 2015 r. za cenę 157 000 zł. Na poczet ceny powodowie uiścili zadatek w kwocie 4 000 zł.

(bezsporne, dowód: przedwstępna umowa kupna-sprzedaży z dnia 3 grudnia 2014 r. – k. 7)

Umowa przyrzeczona nie doszła do skutku. Pozwana nie stawiała się w wyznaczonym terminie w siedzibie kancelarii notarialnej.

(dowód: akt notarialny z dnia 10 lutego 2015 r. – k. 8-9)

Już wcześniej pozwana zawierała podobne umowy, z których się nie wywiązywała. W dniu 15 lutego 2014 roku zawarła przedwstępną umowę sprzedaży z osobą obcą dla powodów H. M. (1) i pobrała od niego zadatek w kwocie 5 000 zł. Pozwana pomimo niedojścia umowy do skutku, nie zwróciła wymienionemu kwoty zadatku.

(dowód: zeznania świadka H. M. (1) – k. 171)

W związku ze sposobem działania pozwanej, powodowie złożyli zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa oszustwa. Dochodzenie w sprawie powodów, jak i sprawy H. M. (2) zostało umorzone.

(dowód: postanowienie o umorzeniu dochodzenia – k. 11-11v., zeznania powodów – k. 42-43)

Otrzymane od powodów pieniądze A. G. wydatkowała na własne zobowiązania, w tym na żywność, leki, opłaty za prąd i gaz, jak również zapłaciła pośrednikowi nieruchomości kwotę 1.500 zł.

(dowód: zeznania pozwanej – k. 116)

A. G. cierpi na chorobę psychiczną – schizofrenię przewlekłą, charakteryzującą się rozchwianiem kompleksów gnostyczno-emocjonalno-dążeńowych. Zdolność do rozpoznania znaczenia czynów i zdolność pokierowania swoim postępowaniem pozwana ma całkowicie zniesioną. W czasie zawierania umowy przedwstępnej z dnia 3 grudnia 2014 r. znajdowała się ona w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

(częściowo bezsporne, dowód: opinia sądowno-psychiatryczna ze sprawy karnej 1 Ds. 868/15 – k. 142-145, dokumentacja medyczna – k. 72)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego, powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach przedmiotowej sprawy, których autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania. Sąd dopuścił także dowód z zeznań świadków M. W. i H. M. (1), które w całości uznał za wiarygodne. Zeznania te korelują z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, nadto są spójne i niesprzeczne. W dużej mierze Sąd oparł się również na zeznaniach samej pozwanej, która w zasadzie nie zaprzeczała istotnym okolicznościom sprawy. Przyznała, że otrzymała od powodów kwotę

4.000 zł, podała, że nie stawiała się do kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Wyjawiła również, na co przeznaczyła środki otrzymane od powodów.

W niniejszej sprawie niekwestionowane było, że pozwana A. G. jest osobą chorą psychicznie, która od kilkunastu lat cierpi na schizofrenię. Strony nie podważyły również tego, że pozwana w chwili zawierania umowy nie mogła świadomie i swobodnie wyrazić swojej woli. Obie strony reprezentowane przez fachowych pełnomocników wyraziły wolę, by na okoliczność stanu psychicznego pozwanej w chwili zawierania umowy dopuścić dowód z opinii biegłych psychiatrów wydanej na potrzeby postępowania karnego.

W związku z chorobą psychiczną pozwanej, należy odwołać się do treści art. 82 k.c., zgodnie z którym nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, chociażby nawet przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych.

Posiłkując się niekwestionowaną przez strony opinią sądowo-psychiatryczną wydaną w toku postępowania karnego oraz dokumentacją medyczną przedłożoną przez pozwaną, Sąd ustalił, że w chwili zawierania umowy przedwstępnej z dnia 3 grudnia 2014 r. pozwana A. G. znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Tym samym złożone w ramach tejże umowy oświadczenie pozwanej, a zarazem zobowiązanie się przez nią do zawarcia w formie aktu notarialnego właściwej umowy sprzedaży w określonym w umowie terminie było nieważne. Powodowie nie mogli zatem skutecznie domagać się odzyskania uiszczonej przez nich kwoty zadatku na podstawie przedmiotowej umowy, albowiem w istocie dotknięta była ona nieważnością w rozumieniu art. 82 k.c. Wadliwość czynności prawnej odniosła taki skutek, że zobowiązanie pozwanej z tytułu umowy – w tym do zwrotu zadatku – w ogóle nie powstało.

Niezależnie jednak od powyższego należało rozważyć, czy roszczenie powodów podlega uwzględnieniu w oparciu o art. 405 k.c., tj. przepis regulujący instytucję bezpodstawnego wzbogacenia.

Zgodnie z powołanym przepisem, kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Dyspozycja tego przepisu wyznacza trzy podstawowe przesłanki powstania roszczenia o zwrot wzbogacenia, a mianowicie wymaga się, aby:

- 1) doszło do wzbogacenia majątku jednej osoby, uzyskanego kosztem majątku innej osoby,
- 2) wzbogacenie i zubożenie pozostawały ze sobą w związku w tym rozumieniu, iż wzbogacenie jest wynikiem zubożenia,
- 3) wzbogacenie nastąpiło bez podstawy prawnej.

Biorąc pod uwagę wszystkie okoliczności Sąd uznał, że w niniejszej sprawie wszystkie powyższe przesłanki zostały spełnione.

Dla roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia nie jest wymagane, aby majątek zubożonego w dalszym ciągu pozostawał w dyspozycji wzbogaconego, albowiem wzbogacenie może polegać również na tym, że doszło do zaoszczędzenia na koniecznych wydatkach. Nie można zgodzić się ze stanowiskiem pozwanej, jakoby nie była ona obecnie wzbogacona. Wydatkując pobraną od powodów kwotę na leki, podstawową żywność, opłaty związane z mieszkaniem (gaz, prąd), spłatę innych swoich zobowiązań (zapłata wynagrodzenia dla pośrednika), niewątpliwie zaoszczędziła ona na koniecznych wydatkach, co z całą pewnością można uznać za zysk, możliwy do obliczenia w pieniądzu. Pozwana podkreśliła, że sobie nic nie kupiła (k. 116). Niewątpliwie zysk ten był wynikiem zubożenia powodów, którzy przekazali pozwanej kwotę 4 000 zł tytułem zadatku przy zawieraniu umowy przedwstępnej. Po wtóre wreszcie, wzbogacenie nastąpiło bez podstawy prawnej, albowiem umowa zobowiązująca do świadczenia w istocie była nieważna.

Uwzględniając powyższe, Sąd przyjął, że dochodzona pozwem kwota, jako świadczenie nienależne, podlega zwrotowi na podstawie art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. i zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 4 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od 24 lutego 2015 r. do dnia zapłaty (punkt I wyroku).

W niniejszej sprawie w żadnym razie nie można przyjąć, że do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło z przyczyn leżących po stronie powodów. Jak wykazało postępowanie dowodowe przez cały czas konsekwentnie dążyli oni do zawarcia umowy, uzyskali zgodę banku na zaciągnięcie kredytu. Osobiście pojechali do szpitala na rozmowę z konkubentem pozwanej, który zaczął przeszkadzać w transakcji. O tym, że powodowie byli zdeterminowani, by kupić od pozwanej lokal zeznał również świadek M. W., który był pośrednikiem w transakcji. Determinacja powodów wynikała również z ich sytuacji życiowej. Powódka była w zaawansowanej ciąży. Powodowie chcieli jak najszybciej zakupić własne mieszkanie. Sama pozwana przyznała, że z uwagi na chorobę psychiczną ma lęki i w nieracjonalny sposób obawia się wielu rzeczy. Przyznała, że była wzywana do notariusza w celu zawarcia umowy (k. 116) i najprawdopodobniej dostała w tej sprawie pismo. Nie udała się do notariusza, ponieważ się bała. Zatem nie może być mowy, że do zawarcia umowy nie doszło z winy powodów.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uwzględnił powództwo. Wobec nieważności umowy, strony winny zwrócić sobie to, co wzajemnie świadczyły.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., w myśl zasady odpowiedzialności stron za wynik procesu. Ponieważ pozwana uległa w niniejszej sprawie w całości, zobowiązana jest ona do zwrotu stronie wygrywającej kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty w przedmiotowej sprawie złożyły się opłata od pozwu w wysokości 100 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powodów będącego radcą prawnym w kwocie 900 zł.

Na zasadzie zaś art. 22³ ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1870) oraz Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1715)), Sąd zasądził od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olsztynie na rzecz radcy prawnego S. K. kwotę 750 zł podwyższoną o kwotę należnego podatku od towarów i usług tytułem wynagrodzenia za udzielenie pozwanej pomocy prawnej z urzędu. W ocenie Sądu uzasadnione było podwyższenie stawki minimalnej wynikającej z rozporządzenia ze względu na kilka terminów rozpraw oraz znaczny nakład pracy pełnomocnika w niniejszej sprawie.

SSR Katarzyna Błęsińska-Kozłowska