

Sygn. akt I C 2094/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Anna Rakoczy

Protokolant: st. prot. Anna Gacek

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2013 r. w Krakowie

sprawy z powództwa **A. C., J. C., Z. K. (1), Z. K. (2), J. I. (1), J. I. (2), M. L. (1), T. L. (1), D. Z., P. Z., A. Z., A. Z. (1), A. Ł., B. Ł., A. B. (1), J. B., A. B. (2) i T. B.**

przeciwko **(...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W.**

o zapłatę

I oddała powództwo;

II zasądza od powodów **A. C., J. C., Z. K. (1), Z. K. (2), J. I. (1), J. I. (2), M. L. (1), T. L. (1), D. Z., P. Z., A. Z., A. Z. (1), A. Ł., B. Ł., A. B. (1), J. B., A. B. (2) i T. B.** solidarnie na rzecz strony pozwanej **(...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W.** kwotę 7.234 zł (siedem tysięcy dwieście trzydzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2094/12

UZASADNIENIE

Powodowie A. C., J. C., Z. K. (1), Z. K. (2), J. I. (1), J. I. (2), M. L. (2), T. L. (2), D. Z., P. Z., A. Z. (2), A. Z. (1), A. Ł., B. Ł., A. B. (1), J. B., A. B. (2)

i T. B. wnieśli pozew przeciwko **(...) Bankowi (...)** Spółce Akcyjnej w W. żądając zasądzenia:

- **A. C. i J. C.** – kwoty 50.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- **Z. K. (1) i Z. K. (2)** – kwoty 7.628 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- **J. I. (1) i J. I. (2)** – kwoty 16.062,31 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- **M. L. (2) i T. L. (2)** – kwoty 53.169,99 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- **D. Z. i P. Z.** – kwoty 55.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- **D. Z., P. Z., A. Z. (2) i A. Z. (1)** – kwoty 55.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- **A. Ł. i B. Ł.** – kwoty 55.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty,

- A. B. (1) i J. B. – kwoty 60.449,95 zł
z ustawowymi odsetkami od dnia 17 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- A. B. (2) i T. B. – kwoty 7.564,39 zł
z ustawowymi odsetkami od dnia 17 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty.

Uzasadniając żądanie pozwu powodowie wskazali, że są nabywcami domów mieszkalnych położonych w L., których budowę rozpoczęła w 2007 roku spółka pod firmą (...) sp. o.o. w K.. W dniu 27 lutego 2007 r. pozwany Bank udzielił na rzecz (...) sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego zaciągniętego z przeznaczeniem na finansowanie zakupu nieruchomości gruntowej, na której miała być realizowana inwestycja – budowa osiedla (...).

W związku z udzieleniem kredytu (...) uzyskała znaczne zabezpieczenie na najwyższych miejscach hipotecznych na nieruchomości. Na etapie zawierania przez powodów z deweloperem umów przedwstępnych, pozwany Bank w połowie 2007 roku udzielił powodom pierwszej promesy, w której zobowiązał się w stosunku do nabywców praw do domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej do zwolnienia hipoteki, pod dwoma warunkami: 1/ prawnego wyodrębnienia nieruchomości utworzonych w wyniku podziału kredytowanej nieruchomości, 2/ zapłaty minimum 15% ceny brutto wyodrębnionej nieruchomości wraz z budynkiem. Powodowie dokonali wpłat na rachunek bankowy w wysokości znacznie przekraczającej wymóg postawiony przez Bank i z chwilą podziału geodezyjnego nieruchomości, który nastąpił po uprawomocnieniu się decyzji o podziale w dniu 23 marca 2009 r. Bank zobowiązany był do zwolnienia hipoteki.

Z uwagi na trudną sytuację finansową (...) sp. z o.o. oraz niewywiązywanie się przez Spółkę z zobowiązań wynikających z umów przedwstępnych, dążąc do uzyskania prawa własności zakupionych nieruchomości w stanie wolnym od wszelkich obciążeń w maju 2009 roku powodowie rozpoczęli negocjacje z Bankiem i Spółką celem zwolnienia hipoteki. W rezultacie została wystawiona druga promesa, w której wskazano, że Bank dokona zwolnienia hipoteki pod warunkiem wpłaty określonej kwoty pieniężnej zróżnicowanej dla każdego powoda; powodowie uiszczyli te dodatkowe kwoty.

Powodowie zażądali zwrotu kwot uiszczonych na rzecz Banku w ramach promesy II jako bezpodstawnych, podnieśli, że bank pobrał od nich kwoty wskazane w promesie II, mimo że wcześniej zobowiązał się do udzielenia zgody na wykreślenie hipoteki na warunkach wskazanych w promesie I, przy czym przez spełnienie warunku prawnego wyodrębnienia nieruchomości powodowie rozumieją wydzielenie geodezyjne działek. Powodowie wskazali, że zawarte w promesie stwierdzenie, iż „Spółka nie zaciągnie zobowiązań kredytowych bez zgody banku” nie może być traktowane jako warunek zwolnienia hipoteki m. in. z uwagi na jego oddzielenie od dwóch pozostałych warunków, stanowiący charakter, brak ustanowienia go warunkiem z wykorzystaniem zwrotów „nastąpi po” lub pod warunkiem”, Bank nigdy nie informował swoich klientów – posiadających status konsumentów – jakoby warunkiem zwolnienia hipoteki miał być brak zaciągnięcia jakichkolwiek zobowiązań kredytowych bez zgody Banku.

Jako podstawę prawną swych żądań powodowie wskazali art. 405 k.c. w zw. z art. 410 §1 i 2 k.c. i art. 411 pkt 1 k.c. powołując się na bezpodstawne wzbogacenie strony pozwanej, stwierdzili, że wpłacili kwoty określone w promesie II w celu uniknięcia przymusu; zostali postawieni przez Bank w sytuacji bez wyjścia – pozostawali w przekonaniu, że każda zwłoka w uzyskaniu zgody banku na wykreślenie hipoteki spowoduje bardzo niekorzystne dla nich konsekwencje prawne. Powodowie spełnili świadczenie w zamiarze wykonania zobowiązania, które nie istniało, mając na celu otrzymanie świadczenia ekwiwalentnego, do którego Bank faktycznie zobowiązany był już znacznie wcześniej, tj. w momencie prawnego wyodrębnienia nieruchomości utworzonych w wyniku podziału geodezyjnego oraz uiszczenia przez każdego

z powodów kwoty 15% ceny brutto nieruchomości wyodrębnionej.

Niewykonanie wynikającego z promesy I zobowiązania spowodowało po stronie powodów – konsumentów szkodę. Przedłużająca się procedura po stronie Banku spowodowała powstanie kolejnych obciążeń na rzecz wierzycieli dewelopera na nieruchomości, które w wyniku przeniesienia własności wyodrębnionych nieruchomości na rzecz każdego z powodów skutkowały powstaniem dodatkowych obciążeń rzeczowych.

Powodowie wskazali również, iż działania (zaniechania) strony pozwanej uzasadniają jej odpowiedzialność deliktową. Poprzez brak weryfikacji stanu kredytowanego zamierzenia inwestycyjnego, nie złożenie oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipoteki z nabytych przez powodów nieruchomości na podstawie promesy I oraz żądanie nieuzasadnionych dopłat od powodów, a w szczególności zignorowanie bardzo znacznego ryzyka realizowania projektu kredytowania inwestycji, przy pełnej świadomości zaangażowania w nią niezabezpieczonych w żaden sposób (w szczególności na wypadek postępowania upadłościowego, czy przymusowej egzekucji roszczeń) środków konsumenckich Bank (...) w sposób ewidentny naruszył obowiązujące go zasady deontologii i standardów zawodowych podmiotów profesjonalnych działających na rynkach finansowych.

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) Bank (...) S.A. w W. wniósł o oddalenie powództwa.

Pozwany wskazał, iż deweloper – spółka (...) sp. z o.o. – zaciągnął w Banku kredyt inwestycyjny na realizację zamierzenia budowlanego na nieruchomości gruntowej położonej w L., którego prawną formą zabezpieczenia spłaty była hipoteka zwykła w kwocie 5.243.000 zł oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 2.621.500 zł. W dniu 17 września 2007 r. został zawarty aneks do umowy kredytowej. W dniu 23 maja 2008 r. umowa kredytowa została wypowiedziana w części dotyczącej warunków spłaty. Następnie inwestor zawarł z Bankiem ugodę, od której Bank odstąpił w marcu 2009 roku wobec braku terminowej obsługi restrukturyzowanego zadłużenia.

Inwestor prowadził z Bankiem rozmowy dotyczące wyrażenia przez Bank zgody na zwolnienie z obciążenia hipotecznego nieruchomości położonych w L.. Stroną rozmów był deweloper, jak również niektórzy spośród klientów spółki. Warunkiem zwolnienia z obciążenia były wpłaty dokonywane na rzecz zadłużenia bankowego. Deweloper przedłożył w Banku propozycję spłat oraz oświadczenia poszczególnych nabywców (powodów), którzy zadeklarowali wpłatę na rachunek bankowy kwot określonych uprzednio przez (...) sp. z o.o. Powodowie uznali zasadność roszczeń pozwanego Banku i zobowiązali się do podjęcia czynności mających na celu bezobciążeniowe przeniesienie własności zakupywanych przez nich nieruchomości. W konsekwencji podjętych zobowiązań Bank wyraził zgodę na bezobciążeniowe wydzielenie działek z nieruchomości stanowiącej hipoteczne zabezpieczenie kredytu udzielonego (...) sp. z o.o. W grudniu 2009 roku inwestor zaczął zawierać z poszczególnymi nabywcami nieruchomości (powodami) akty notarialne – umowy sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład nieruchomości stanowiącej hipoteczne zabezpieczenie wiarygodności Banku, na podstawie których następowało wydzielenie zbywanych nieruchomości do nowozakładanych ksiąg wieczystych.

Strona pozwana podkreśliła, iż zobowiązała się do udzielenia zgody na wykreślenie hipoteki, po spełnieniu łącznie dwóch warunków, tj. po prawnym wyodrębnieniu nieruchomości utworzonych w wyniku podziału geodezyjnego oraz uiszczeniu przez każdego z klientów kwoty 15% ceny brutto nieruchomości wyodrębnionej. Warunek prawnego wyodrębnienia nieruchomości został spełniony dopiero w momencie zawierania umów przenoszących własność, co nastąpiło w grudniu 2009 roku. Pozwana wskazała, iż wszelkie opóźnienia związane z uzyskaniem zgody Banku na bezobciążeniowe wydzielenie poszczególnych nieruchomości były wynikiem bezczynności kredytobiorcy i podniosła, że za zaistnienie wymagalnych wiarygodności odpowiedzialność spoczywa wyłącznie na kredytobiorcy, który utracił zdolność do regulowania swoich zobowiązań i był jednocześnie stroną umów zawieranych z powodami.

Strona pozwana wskazała, że powodowie zawierając umowy

z deweloperem posiadali wiedzę, iż w przypadku podziału nieruchomości zabezpieczonej na rzecz Banku, hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział, jest to bowiem norma wynikająca z natury hipoteki jako prawa rzeczowego. Wierzyciel nie może zabraniać zbycia nieruchomości obciążonej, ale zbycie to nie może naruszać praw wierzyciela hipotecznego. Powodowie kupując obciążoną hipotecznie nieruchomość musieli liczyć się z uprawnieniami wierzyciela hipotecznego. Bank wystosował do każdego z powodów pismo informując, iż dokona zwolnienia z zabezpieczenia hipotecznego pod warunkiem dokonania wpłaty określonej kwoty pieniężnej, zróżnicowanej dla każdego z powodów. Powodowie powyższe kwoty uznali i dokonywali ich zapłaty, nie wskazywali,

iz są to kwoty nienależne Bankowi, wręcz przeciwnie, sami składali wnioski o bezobciążeniowe wydzielenie nieruchomości deklarując wpłaty określonych kwot. Wpłaty dokonywane przez powodów na rzecz Banku były prawnie uzasadnione i nie stanowiły bezpodstawnego przesunięcia na rzecz Banku, Bank realizował przysługujące mu uprawnienia z tytułu posiadanego zabezpieczenia hipotecznego. Dopłaty na rzecz Banku w kwotach wskazanych w promesie II nie mogą być uznane za świadczenie nienależne, bowiem do jego zaistnienia konieczne jest spełnienie świadczenia przez zubożonego oraz brak podstawy prawnej tego świadczenia, natomiast w niniejszej sprawie zachodziła ważna przyczyna świadczenia powodów. W niniejszej sprawie można mówić tylko

o wzbogaceniu powodów poprzez bezobciążeniowe wyodrębnienie na ich rzecz nieruchomości, a nie o stracie. Nadto z treści art. 411 pkt 1 k.c. wynika, iż nie można zadać zwrotu świadczenia, jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany. W sytuacji braku świadomości podstawy prawnej, spełniający świadczenie ma świadomość swojej sytuacji faktycznej oraz prawnej i mimo iż wie, że nie jest zobowiązany, spełnia jednak świadczenie.

Pozwany podkreślił, że powodowie byli związani umowami z (...) sp. z o.o., pozwany Bank nie był stroną umów zawieranych

ze Spółką i nie miał wpływu na stosunek prawny zobowiązaniowy dotyczący Spółki i powodów. To deweloper będący stroną umowy z powodami jest odpowiedzialny za należyte wywiązanie się z podjętego zobowiązania, Bank nie może ponosić odpowiedzialności za brak realizacji planowanej inwestycji. Powodowie mieli świadomość zakupu nieruchomości obciążonych na rzecz banku i musieli się liczyć z konsekwencjami możliwej do realizacji przymusowej formy spłaty zadłużenia wobec Banku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 lutego 2007 r. deweloper (...) sp. z o.o. zaciągnął w (...) Banku (...) Spółce Akcyjnej w W. kredyt inwestycyjny na kwotę 5.243.000 zł

z przeznaczeniem na częściowe finansowanie kosztów zakupu nieruchomości położonej w L. składającej się z działki nr (...) o powierzchni 3,4268 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), przeznaczonej pod budowę – w celu sprzedaży – domów jednorodzinnych

w zabudowie bliźniaczej. Prawną formą zabezpieczenia spłaty była hipoteka zwykła w kwocie 5.243.000 zł oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 2.621.500 zł. W dniu 17 września 2007 r. zawarto aneks do umowy.

dowód:

- umowa kredytu inwestorskiego (...) zakup, k. 478 – 483,
- aneks do umowy kredytu inwestorskiego (...) zakup, k. 484

W dniu 14 czerwca 2007 r. pozwany Bank wystawił promesę adresowaną do dewelopera, w której poinformował, iż zwolnienie zabezpieczenia hipotecznego obciążającego działkę (...), nastąpi po dokonaniu prawnego wyodrębnienia nieruchomości utworzonych w wyniku podziału kredytowanej nieruchomości, pod warunkiem wniesienia na rachunek wyodrębnionych wpływów środków minimum 15% ceny brutto wyodrębnionej nieruchomości wraz z budynkiem. W piśmie stwierdzono również, że spółka nie zaciągnie zobowiązań kredytowych bez zgody Banku oraz wskazano: spłata kredytu

w równych ratach miesięcznych w okresie od 31.05.2007 r. do 31.10.2008 r.

dowód :

- pismo Banku z dnia 14 czerwca 2007 r., k. 80

Począwszy od 2007 roku powodowie zawierali umowy przedwstępne

z (...) sp. z o.o.: D. Z., P. Z., A. Z. (2) i A. Z. (1) – w dniu 19 kwietnia 2007 r., A. B. (2) i T. B. – w dniu 23 maja 2007 r., A. Ł. i B. Ł. – w dniu 24 sierpnia 2007 r., A. C. i J. C. – w dniu 21 września 2007 r. (i aneks do umowy w dniu 24 kwietnia 2009 r.), J. I. (1) i J. I. (2) – w dniu 8 października 2007 r., D. Z. i P. Z. – w dniu 24 kwietnia 2008 r., Z. K. (1) i Z. K. (2) – w dniu 1 grudnia 2008 r., M. L. (2) i T. L. (2) – w dniu 5 grudnia 2008 r., A. B. (1) i J. B. w dniu 27 marca 2009 r.

dowód:

- umowa sprzedaży zawarta z J. B. i A. B. (1) w dniu 12 grudnia 2009 r., k. 84 – 111,
- umowa sprzedaży zawarta z Z. K. (1) i Z. K. (2) w dniu 12 grudnia 2009 r., k. 117 – 144,
- umowa sprzedaży zawarta z A. C. i J. C. w dniu 12 grudnia 2009 r., k. 150 – 178,
- umowa sprzedaży zawarta z J. I. (1) i P. I. w dniu 11 grudnia 2009 r., k. 184 – 198,
- umowa sprzedaży zawarta z M. L. (2) i T. L. (2) w dniu 11 grudnia 2009 r., k. 205 – 219,
- umowa sprzedaży zawarta z P. Z. i D. Z. w dniu 12 grudnia 2009 r., k. 224 – 251,
- umowa sprzedaży zawarta z D. Z., P. Z., A. Z. i A. Z. (1) w dniu 12 grudnia 2009 r., k. 257 – 287,
- umowa sprzedaży zawarta z A. Ł. i P. Ł. w dniu 12 grudnia 2009 r., k. 290 – 317,
- umowa sprzedaży zawarta z A. B. (2) i T. B. z w dniu 12 grudnia 2009 r., k. 321 – 348

Niektórzy powodowie otrzymali tzw. pierwsze promesy. Powodowie Z. K. (1), Z. K. (2), A. C. otrzymali promesy datowane na 16 sierpnia 2007 r. o identycznej treści, jak wystawiona w dniu 14 czerwca 2007 r. W promesach datowanych na 30 listopada 2007 r., które otrzymali J. I. (1), J. I. (2), M. L. (2) i T. L. (2) wskazano, iż (...) wyrazi zgodę na zwolnienie z zabezpieczenia hipotecznego po dokonaniu prawnego wyodrębnienia nieruchomości utworzonych w wyniku podziału kredytowanej nieruchomości, pod warunkiem 1/ wniesienia na rachunek wyodrębnionych wpływów środków finansowych w wysokości minimum 15% ceny brutto wyodrębnionej nieruchomości wraz z budynkiem, 2/ spółka nie zaciągnie zobowiązań kredytowych bez zgody banku.

dowód:

- promesa z dnia 16 sierpnia 2007 r. udzielona Z. K. (1) i Z. K. (2), k. 113,
- promesa z dnia 16 sierpnia 2007 r. udzielona A. C. i J. C., k. 146,
- promesa z dnia 30 listopada 2007 r. udzielona J. I. (1) i J. I. (2), k. 180,
- promesa z dnia 30 listopada 2007 r. udzielona M. L. (2) i T. L. (2), k. 200

Powodowie P. Z., D. Z., A. Z. (1), A. Z. (2), A. Ł. nie otrzymali promesy pierwszej.

dowód:

- przesłuchanie powodów P. Z., D. Z., A. Z. (1), A. Z., A. Ł., prot. elektr. rozprawy z dnia 28 listopada 2013 r.

Każdy z powodów wniósł na rachunek wyodrębnionych wpływów środki finansowe w wysokości minimum 15% ceny brutto wyodrębnionej nieruchomości wraz z budynkiem.

dowód:

- faktury i potwierdzenia przelewu, k. 40 – 78

W dniu 9 marca 2009 r. Wójt Gminy M. wydał decyzję zatwierdzającą podział działki będącej przedmiotem inwestycji na mniejsze działki.

dowód :

- decyzja z dnia 9 marca 2009 r., k. 38 – 39

Prawne wyodrębnienie w rozumieniu Banku polegało na przeniesieniu własności nieruchomości na poszczególnych klientów. Nie wystarczyło geodezyjne wydzielenie nieruchomości, nie było to tożsame z prawnym wyodrębnieniem nieruchomości.

dowód:

- zeznania świadka K. J., prot. elektr. rozprawy z dnia 28 listopada 2013 r.

W 2008 roku Spółka przestała regulować swe zobowiązania. W dniu 23 maja 2008 r. Bank wypowiedział inwestorowi umowę kredytu inwestorskiego w części dotyczącej warunków spłaty kredytu. Następnie ze Spółką została zawarta umowa restrukturyzacyjna, w której ustalono odmienne, aniżeli w umowie kredytowej, warunki spłaty. Wobec nie wywiązywania się z ugody, umowa została Spółce wypowiedziana.

dowód:

- wypowiedzenie umowy kredytu, k. 485,
- zeznania świadka K. J., prot. elektr. rozprawy z dnia 28 listopada 2013 r.

W 2009 roku prowadzone były negocjacje pomiędzy powodami, Bankiem (...) - (...) sp. z o.o. w kwestii bezobciążeniowego przeniesienia nieruchomości na rzecz powodów.

W rozmowach z przedstawicielami Banku prezes (...) sp. z o.o. tłumaczyła, że nie chce przenieść własności nieruchomości na nabywców, bo Spółka poniosła wyższe koszty do zrealizowania inwestycji, niż były planowane i chce doprowadzić do zrealizowania w wyższym stopniu inwestycji i dopiero wówczas przenieść własność na klientów Spółki. Spółka informowała, że prowadzi rozmowy z klientami, Bank pytał, jakie środki na spłatę kredytu pozyska, a deweloper twierdził, że klienci nie deklarują chęci wpłat przy przeniesieniu własności. Spółka wskazała, że gotowa jest przenieść własność nieruchomości na rzecz nabywców, jeśli dopłacą oni środki na zrealizowanie tej inwestycji.

dowód:

- pismo (...) S.A. z dnia 17 kwietnia 2009 r., k. 486,
- pismo (...) S.A. z dnia 17 kwietnia 2009 r., k. 487,
- pismo (...) S.A. z dnia 26 maja 2009 r., k. 37, 488,
- pismo (...) S.A. z dnia 18 maja 2009 r. k. 489 – 490,
- zeznania świadka K. J., prot. elektr. rozprawy z dnia 28 listopada 2013 r.

W pismach z dnia 27 lipca 2009 r. i z dnia 24 sierpnia 2009 r. (...) sp. z o.o. przedstawiła Bankowi propozycję spłaty części swojego zadłużenia poprzez spłatę części należności Banku przez poszczególnych klientów Spółki w dniu podpisania umów przeniesienia własności nieruchomości na tych klientów. Spółka zaproponowała ustalenie wysokości spłat poszczególnych klientów w formie tabelarycznej. Deweloper wskazał, iż wysokość proponowanych wpłat na rzecz (...) S.A., jakie poszczególni klienci dewelopera winni uiścić Spółce jest odmienna w każdym przypadku, Spółka zastosowała bowiem przeliczniki indywidualne, ponieważ zaawansowanie budowy w stosunku do wpłaconych kwot jest różne, a taki sposób pozwoli na dokończenie budowy.

dowód :

- pismo (...) sp. z o.o. z dnia 24 lipca 2009 r., k. 491 – 493,
- pismo (...) sp. z o.o. z dnia 24 sierpnia 2009 r., k. 497 – 500,
- zeznania świadka K. J., prot. elektr. rozprawy z dnia 28 listopada 2013 r.

Powodowie złożyli oświadczenia, iż w związku z gotowością Banku do wyrażenia zgody na zrzeczenie się zabezpieczenia hipotecznego wyrażają zgodę na wpłatę na rachunek Banku określonych kwot.

dowód:

- oświadczenie A. C. i J. C. z dnia 26 sierpnia 2009 r., k. 501,
- oświadczenie Z. K. (1) i Z. K. (2) z dnia 31 sierpnia 2009 r., k. 502,
- oświadczenie J. I. (1) i J. I. (2) z dnia 31 sierpnia 2009 r., k. 503,
- oświadczenie M. L. (2) i T. L. (2) z dnia 31 sierpnia 2009 r., k. 504,
- oświadczenie D. Z., P. Z., A. Z. i A. Z. (1) z dnia 25 sierpnia 2009 r., k. 505,
- oświadczenie D. Z. i P. Z. z dnia 25 sierpnia 2009 r., k. 506,
- oświadczenie A. Ł. i B. Ł. z dnia 25 października 2009 r., k. 507,
- oświadczenie A. B. (1) i J. B. z dnia 31 sierpnia 2009 r., k. 508,

- oświadczenie A. B. (2) i T. B. z dnia 31 sierpnia 2009 r., k. 509,
- zeznania świadka K. J., prot. elektr. rozprawy z dnia 28 listopada 2013 r.

Po dostarczeniu oświadczeń klientów (...) sp. z o.o. oraz innych dokumentów wymaganych do podjęcia decyzji w tej sprawie, m.in. dokumentów finansowych Spółki, Bank bezzwłocznie podjął decyzję o wydaniu promes. Bank oświadczył, iż wyrazi zgodę na wyodrębnienie bez obciążeń z głównej księgi wieczystej do nowozakładanych ksiąg wieczystych konkretnych działek nabytych przez powodów, pod warunkiem wpłaty w terminie do 22 grudnia 2009 r. określonych kwot na rachunek Banku.

dowód:

- promesa dotycząca nieruchomości J. B. i A. B. (1) z dnia 17 listopada 2009 r., k. 81,
- promesa dotycząca nieruchomości Z. K. (1) i Z. K. (2) z dnia 17 listopada 2009 r., k. 114,
- promesa dotycząca nieruchomości A. C. i J. C. z dnia 17 listopada 2009 r., k. 147,
- promesa dotycząca nieruchomości J. I. (1) i J. I. (3) z dnia 17 listopada 2009 r., k. 181,
- promesa dotycząca nieruchomości M. L. (2) i T. L. (2) z dnia 17 listopada 2009 r., k. 201,
- promesa dotycząca nieruchomości D. Z. i P. Z. z dnia 17 listopada 2009 r., k. 221,
- promesa dotycząca nieruchomości państwa D. Z., P. Z., A. Z., A. Z. (1) z dnia 12 grudnia 2009 r., k. 254,
- zeznania świadka K. J., prot. elektr. rozprawy z dnia 28 listopada 2013 r.

W dniach 11 – 12 grudnia 2009 r. powodowie zawarli z (...) sp. z o.o. umowy sprzedaży. W umowach ich strony wskazały, że zawierają je w związku z przedwstępnymi umowami sprzedaży (§3 pkt 5) oraz oświadczyły, że postanowienia zawieranych umów stanowiące zmianę w stosunku umowy przedwstępnej, wiążącymi dla stron są postanowienia umowy sprzedaży, a dokonane przez siebie zmiany strony akceptują i nie podnoszą wobec siebie – w związku z tymi zmianami – jakichkolwiek roszczeń, z zastrzeżeniem postanowień §6 aktu. W §6 ust. 1 aktów notarialnych określono, że kupujący uiścili całe ceny na nabywane nieruchomości oraz część cen za nabywane udziały w dalszych nieruchomościach stanowiących m.in. drogę, podjazd, stację trafo. Brakujące części cen miały zostać zapłacone poprzez zapłatę na rzecz wierzycieli Spółki w trybie art. 518 k.c. określonych kwot, w tym na rzecz banku (...) S.A. kwot opisanych w promesach. Strony ustaliły dla uniknięcia wszelkich wątpliwości, że z chwilą zapłaty przez kupujących kwot na rzecz wierzycieli Spółki, zobowiązanie do zapłaty części cen sprzedaży za udziały w nieruchomościach wygaśnie oraz że kupujący nie będą mieli żadnych roszczeń wobec Spółki o zwrot zapłaconych kwot na rachunki wierzycieli Spółki (§6 ust. 2).

dowód:

- umowa sprzedaży zawarta z J. B. i A. B. (1) w dniu 12 grudnia 2009 r., k. 84 – 111,
- umowa sprzedaży zawarta z Z. K. (1) i Z. K. (2) w dniu 12 grudnia 2009 r., k. 117 – 144,

- umowa sprzedaży zawarta z A. C. i J. C.
w dniu 12 grudnia 2009 r., k. 150 – 178,
- umowa sprzedaży zawarta z J. I. (1) i P. I. w dniu 11 grudnia 2009 r., k. 184 – 198,
- umowa sprzedaży zawarta z M. L. (2) i T. L. (2) w dniu 11 grudnia 2009 r., k. 205 – 219,
- umowa sprzedaży zawarta z P. Z. i D. Z. w dniu
12 grudnia 2009 r., k. 224 – 251,
- umowa sprzedaży zawarta z D. Z., P. Z., A. Z. i A. Z. (1) w dniu 12 grudnia 2009 r., k. 257 – 287,
- umowa sprzedaży zawarta z A. Ł. i P. Ł. w dniu 12 grudnia 2009 r., k. 290 – 317,
- umowa sprzedaży zawarta z A. B. (2) i T. B.
z w dniu 12 grudnia 2009 r., k. 321 – 348

Powodowie w dniach 16 – 18 grudnia 2009 r. wpłacili na rzecz Banku kwoty wskazane w promesach i aktach notarialnych.

dowód:

- potwierdzenie przelewu z rachunku A. B. (1) i J. B., k. 83,
- potwierdzenie przelewu z rachunku Z. K. (2), k. 116,
- potwierdzenie przelewu z rachunku J. C., k. 149,
- potwierdzenie przelewu z rachunku J. I. (1) i J. I. (3), k. 183,
- potwierdzenie przelewu z rachunku M. L. (2)
i T. L. (2), k. 203,
- potwierdzenie przelewu z rachunku D. Z. i P. Z.,
k. 223,
- potwierdzenie przelewu z rachunku P. Z., k. 256,
- potwierdzenie przelewu z rachunku A. Ł. i B. Ł., k. 289,
- potwierdzenie przelewu z rachunku T. B., k. 320

W grudniu 2009 roku oraz styczniu 2010 roku Bank wydał oświadczenia, iż wyraża zgodę na wyodrębnienie bez obciążeń do nowozakładanych ksiąg wieczystych nieruchomości nabytych przez powodów.

dowód:

- oświadczenie dotyczące nieruchomości J. B. i A. B. (1), k. 82,
- oświadczenie dotyczące nieruchomości Z. K. (1) i Z. K. (2),
k. 115,
- oświadczenie dotyczące nieruchomości A. C. i J. C., k. 148,
- oświadczenie dotyczące nieruchomości J. I. (1)

i J. I. (3), k. 182,

- oświadczenie dotyczące nieruchomości M. L. (2)
i T. L. (2), k. 202,
- oświadczenie dotyczące nieruchomości D. Z. i P. Z., k. 222,
- oświadczenie dotyczące nieruchomości D. Z., P. Z., A. Z. i A. Z. (1), k. 255,
- oświadczenie dotyczące nieruchomości A. Ł.
i B. Ł., k. 288,
- oświadczenie dotyczące nieruchomości A. B. (2) i T. B., k. 319

Ustalenia faktyczne Sąd poczynił na podstawie dokumentów, zeznań świadka K. J. oraz przesłuchania powodów P. Z., D. Z., A. Z. (1), A. Z. i A. Ł..

Dokumenty urzędowe, jako sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy w zakresie ich działania stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 §1 k.p.c.), natomiast dokumenty prywatne nie budziły wątpliwości co do zgodności z prawdziwym stanem rzeczy, jak również nie ujawniły się przyczyny, dla których należałoby odmówić im z urzędu właściwej mocy dowodowej.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka i powodów nie znajdując przyczyn, które uzasadniałyby odmówienie im waloru wiarygodności. Zeznania świadka K. J. nie mogą być uznane za niewiarygodne tylko z tej przyczyny, iż była ona obecna na sali sądowej, kiedy strony uzasadniały swe stanowiska procesowe i Sąd dopuszczał dowody. Sposób, w jaki świadek składała zeznania i ich treść – znajdująca potwierdzenie w dołączonych do akt dokumentach – nie pozwalają na konstatację, że zeznania te nie odpowiadają prawdzie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W ocenie Sądu (...) Bank (...) Spółka Akcyjna w W. nie jest zobligowana do zapłaty na rzecz powodów dochodzonych przezeń kwot tak na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, w szczególności o nienależnym świadczeniu (art. 405 k.c. w zw. z art. 410 §1 i 2 k.c. i art. 411 pkt 1 k.c.), jak i tytułu odpowiedzialności deliktowej (art. 415 i n. k.c.).

Podkreślenia na wstępie wymaga, iż w momencie zawierania przez powodów umów przedwstępnych z (...) sp. z o.o., Spółkę i pozwany Bank łączyła już umowa o kredyt inwestycyjny, której prawną formą zabezpieczenia była hipoteka zwykła w kwocie 5.243.000 zł oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 2.621.500 zł na nieruchomości składającej się z działki nr (...) o powierzchni 3,4268 ha, objętej KW nr (...), na której to nieruchomości miała być realizowana inwestycja – budowa osiedla (...). O owym zabezpieczeniu powodowie wiedzieli, w związku z czym zawierając umowy przedwstępne musieli mieć świadomość, iż w razie jakiegoś niepowodzenia po stronie dewelopera, braku spłaty przezeń kredytu na rzecz Banku i niemożności wyegzekwowania należności z innego majątku dłużnika, egzekucja będzie mogła być skierowana do zabezpieczonej nieruchomości, bez względu na to, czyją będzie własnością i niezależnie od tego, czy pozostanie ona niepodzielona (art. 65 ust. 1, art. 76 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece). Taka jest istota zabezpieczenia rzeczowego i okoliczność, że w stosunku do dewelopera powodowie mieli status konsumenta jest tu irrelevantna.

Po stronie (...) Banku (...) Spółki Akcyjnej w W. nie zaistniało jakiegokolwiek bezprawne działanie (zaniechanie), które aktualizowałoby odpowiedzialność przewidzianą w art. 415 i n. k.c. W sytuacji, gdy (...) sp. z o.o. zaprzestał wykonywać zobowiązania wynikające z umowy o kredyt inwestycyjny, pozwany Bank podjął stosowne – wystarczające w ocenie Sądu – działania zmierzające do zmobilizowania Spółki do regulowania zadłużenia. Nie sposób stwierdzić, jakie inne działania Bank miałby jeszcze podjąć, zaniechanie których rodziłoby jego odpowiedzialność deliktową. Powodowie zresztą nie precyzują wyraźnie na czym owe działania (zaniechania) miałyby polegać ograniczając się do ogólnikowego stwierdzenia, iż Bankowi należy zarzucić „zignorowanie bardzo znacznego ryzyka zrealizowania projektu kredytowania inwestycji, przy pełnej świadomości zaangażowania w nią niezabezpieczonych w żaden sposób (...) środków konsumenckich”. Nie można również skonstatować, iż Bank dopuścił się tzw. pomocnictwa deliktowego w rozumieniu art. 422 k.c. Tu też przesłanki ewentualnej odpowiedzialności w żaden sposób nie zostały wykazane, jak i nawet dostatecznie wskazane. Zważyć należy, iż powołane przez powodów w pozwie wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 r., sygn. III CSK 181/11 i z dnia 21 czerwca 2011 r., sygn. I CSK 559/10 dotyczą znacząco innych stanów faktycznych.

W momencie, kiedy (...) sp. z o.o. zarzucił wykonywanie warunków ugody restrukturyzacyjnej, (...) Bank (...) Spółka Akcyjna w W. była uprawniona do jej wypowiedzenia i właściwie mogła nie podejmować rozmów z powodami i ograniczyć się do wszczęcia postępowań cywilnych i egzekucyjnych zmierzających do wyegzekwowania długu Spółki. Bank przystąpił jednakże do rozmów prowadzonych przez (...) sp. z o.o. z nabywcami domów, co finalnie doprowadziło do zwolnienia z zabezpieczenia hipotecznego po dokonaniu prawnego wyodrębnienia nieruchomości.

Dochodzonych pozewem kwot nie można określić mianem świadczonych nienależnie, co uzasadniałoby żądanie ich zwrotu na podstawie art. 405 k.c. w zw. z art. 410 §1 i 2 k.c. i art. 411 pkt 1 k.c.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż tzw. pierwsze promesy, które otrzymali tylko niektórzy z powodów (i których charakter prawny jest spornie oceniany w doktrynie) nie statuowały obowiązku zwolnienia z zabezpieczenia hipotecznego zaraz po podziale geodezyjnym działek, bowiem podział taki per se nie powoduje powstania nowych nieruchomości. Prawne wyodrębnienie nieruchomości to zaistnienie takiego stanu, gdzie działki powstałe w wyniku podziału staną się nieruchomościami w rozumieniu art. 46 §1 k.c. W realiach niniejszej sprawy nastąpiło to wówczas, gdy (...) sp. z o.o. przeniósł na powodów własność działek powstałych wyniku podziału działki objętej KW nr (...), w wyniku czego doszło do odłączenia tych działek z w/w księgi wieczystej i założenia dla nich nowych ksiąg. Powyższe rozumienie pojęcia „prawne wyodrębnienie nieruchomości” wynika zresztą z literalnej wykładni promes.

Zaznaczenia również wymaga – aczkolwiek nie ma to decydującego znaczenia w sprawie – że zgoda na zwolnienie z zabezpieczenia hipotecznego po dokonaniu prawnego wyodrębnienia nieruchomości utworzonych w wyniku podziału kredytowanej nieruchomości udzielona mogła być tak pod warunkiem wniesienia na rachunek wyodrębnionych wpływów środków finansowych w wysokości minimum 15% ceny brutto wyodrębnionej nieruchomości wraz z budynkiem, jak i nie zaciągnięcia przez Spółkę zobowiązań kredytowych bez zgody Banku, co jasno wynika z promes z dnia 30 listopada 2007 r. wydanych J. I. (1), J. I. (2), M. L. (2) i T. L. (2).

Kiedy było to możliwe, (...) Bank (...) Spółka Akcyjna w W. zwolniła hipoteki, a stało się to możliwe w momencie prawnego wyodrębnienia nieruchomości, tj. – jak wyżej wskazano – w chwili przeniesienia własności nieruchomości na rzecz powodów. Bank zwolnił hipoteki, gdy stosownie do ustaleń poczynionych przez (...) sp. z o.o. z powodami, dokonali oni określonych w promesach wpłat na rachunek Banku. Poprzez wpłatę tych kwot – zgodnie z postanowieniami zawartymi w aktach notarialnych – powodowie uiszcili na rzecz Spółki niezapłaconą część ceny za udziały w nabywanych nieruchomościach. W aktach notarialnych wyraźnie podkreślono, że kupujący nie będą mieli żadnych roszczeń wobec Spółki o zwrot zapłaconych kwot

na rachunki wierzycieli Spółki.

W powyższych realiach nie sposób zatem twierdzić, że świadczenie powodów miało charakter nienależnego.

Mając na uwadze powyższe, na mocy powołanych uprzednio przepisów orzeczono, jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 98 k.p.c., iż strona przegrywająca proces winna zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Koszty te zasądzono w wysokości określonej w §6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).

Zasądzając kwotę 7.234 zł tytułem wynagrodzenia za zastępstwo pozwanej przez profesjonalnego pełnomocnika w niniejszej sprawie (w tym kwotę 34 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictw) Sąd miał na względzie fakt, iż po stronie powodowej zachodziło współuczestnictwo procesowe. Liczba osób występujących po stronie powodowej lub po stronie pozwanej nie odbiera procesowi charakteru jednej sprawy. Istota instytucji współuczestnictwa polega na dopuszczalności podmiotowego łączenia kilku roszczeń w jednym procesie. Przepis art. 72 k.p.c. stanowi wyraźnie, że pod wskazanymi w nim warunkami „kilka osób może w jednej sprawie występować w roli powodów lub pozwanych”. Sprawa jest zatem jedna, bez względu na liczbę występujących w niej osób i strona też jest jedna, również wtedy gdy - przy współuczestnictwie procesowym - w jej charakterze występuje kilka podmiotów. Wielopodmiotowy charakter strony w danej sprawie nie stanowi wyodrębnionego kryterium ustalania kosztów związanych z zastępstwem procesowym.

S../(...)

1. (...)

2. (...),

3. (...)

(...)