

Sygn. akt I A Ca 923/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Dariusz Małkiński (spr.)
Sędziowie	:	SA Elżbieta Bieńkowska SA Elżbieta Borowska
Protokolant	:	Iwona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2017 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa: **1) S. W. i 2) D. W.**

przeciwko **A. S.**

**o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego**

na skutek apelacji **powodów**

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 5 września 2016 r. sygn. akt I C 476/15

**I. prostuje w komparycji i sentencji zaskarżonego wyroku oznaczenie powoda ad 1) określając go jako (...);**

**II. oddala apelację;**

**III. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.**

(...)

## UZASADNIENIE

Powodowie: S. W. i D. W. wnieśli przeciwko pozwanej A. S. pozew o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 26 września 2007 r., rep. A Nr (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w Szczytnie z dnia 19 kwietnia 2013 r. w sprawie o sygn. akt: I Co 312/13 i domagali się zasądzenia na ich rzecz od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Małoletnia pozwana reprezentowana przez swoją matkę M. S. (1) wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 5 września 2016 r. wydanym w sprawie o sygn. akt: I C 476/15 Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo oraz zasądził solidarnie od powodów: S. W. i D. W. na rzecz pozwanej A. S. kwotę 5.417 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięciu powyższemu towarzyszyły następujące ustalenia faktyczne i prawne:

Powodom przysługiwała współwłasność, na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, nieruchomości rolnej niezabudowanej, oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 4,46 ha, położonej w B., gmina J., dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadził księgę wieczystą o nr Kw (...) oraz nieruchomości rolnej zabudowanej oznaczonej jako działki: nr (...) o łącznej powierzchni 17,37 ha, objętej księgą wieczystą nr Kw (...). (...) te były obciążone hipotekami na rzecz: Gminy J., Banku Spółdzielczego w S. i Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego. Powodowie podjęli decyzję o częściowej sprzedaży gruntów wraz z zabudowaniami, stanowiących działkę nr (...) oraz części działki nr (...) (wydzielonej z działki nr (...)) i na prośbę powoda ad 1 S. F. (1) zamieścił, celem realizacji tego zamiaru, ogłoszenie w Gazecie (...) o sprzedaży owych nieruchomości. W następstwie ogłoszenia zgłosili się do powodów rodzice pozwanej: M. i R. małż. S.; w konsekwencji kontrahenci doszli do porozumienia w kwestii istotnych elementów przyszłej umowy kupna- sprzedaży.

W dniu 6 kwietnia 2007 r. powodowie i rodzice pozwanej zawarli przedwstępną umowę sprzedaży działki nr (...) o powierzchni 4,46 ha i zabudowanej części działki rolnej nr (...) o powierzchni 9,56 ha, za cenę 550.000 zł. Strony umowy zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie do dnia 31 maja 2007 r. i oświadczyły, że tytułem zadatku została powodom zapłacona kwota 217.500 zł, przy czym ci ostatni mieli z otrzymanej kwoty spłacić egzekwowane już od nich zadłużenie. Kupujący zobowiązali się do czasu zawarcia umowy warunkowej do zapłaty kolejnej kwoty 122.500 zł, zaś termin płatności pozostałej do zapłaty ceny w wysokości 210.000 zł miał zostać określony w umowie przenoszącej prawo własności. Sprzedający do tego czasu zobowiązali się spłacić wszystkie zadłużenia zabezpieczone hipotecznie na przedmiotowych nieruchomościach.

Po zawarciu umowy przedwstępnej rodzice pozwanej zapłacili dodatkowo powodom w dniu 30 sierpnia 2007 r. kwotę 10.000 zł, zaś w dniu 25 września 2007 r. - 100.000 zł (w tym 75.000 zł na rzecz wierzyciela powodów).

W dniu 26 września 2007r. powodowie oraz R. i M. małżonkowie S. zawarli warunkową umowę sprzedaży, na podstawie której pierwsi z wymienionych w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 6 kwietnia 2007 r. sprzedali nieruchomość rolną o numerze działki (...) o powierzchni 4,46 ha i zabudowaną część działki rolnej nr (...) o powierzchni 9,56 ha bez obciążeń hipotecznych. W umowie jej strony ustaliły cenę nabycia na kwotę wyższą od pierwotnie przyjętej, czyli 550.000 zł i oświadczyły, że suma 327.500 zł została już przez nabywców zapłacona, zaś płatność pozostałej do uiszczenia kwoty 222.500 zł zostanie określona w umowie finalnie przenoszącej prawo własności. Umowa została zawarta pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu. Strony postanowiły, że zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości nastąpi w ciągu miesiąca od otrzymania oświadczenia Agencji Nieruchomości Rolnych o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu a ponadto przyjęły, że w przypadku niedojścia do zawarcia umowy przenoszącej prawo własności przedmiotowej nieruchomości powodowie zobowiązują się zwrócić kupującym otrzymaną część ceny sprzedaży w kwocie 327.500 zł w terminie 7 dni od daty wezwania i co do obowiązku zwrotu tej kwoty poddają się rygorowi egzekucji wprost z tego aktu stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

W piśmie z dnia 29 października 2007 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. oświadczyła, że nie skorzysta z prawa pierwokupu nieruchomości będącej przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży z dnia 26 września 2007 r. W dniu 16 stycznia 2008 r. rodzice pozwanej zapłacili powodom dodatkową kwotę 5.000 zł.

Do podpisania umowy przenoszącej własność przedmiotowej nieruchomości ostatecznie nie doszło. Obie strony umowy wysyłały sobie nawzajem wezwania do stawienia się w wybranych kancelariach notarialnych zarówno w S.,

jak i w W., ale pomimo kilkakrotnych spotkań umowa nie została podpisana. Na wyznaczone spotkanie u notariusza w dniu 2 czerwca 2008 r. nie stawili się rodzice pozwanej, którzy następnie wezwali powodów do stawienia się u notariusza w dniu 25 września 2008 r.

W dniu 15 września 2008 r. powodowie wpłacili do KRUS w S. kwotę 8.201,14 zł tytułem zaległych składek na ubezpieczenie społeczne. W związku z powyższym organ rentowy wystąpił o wykreślenie hipotek obciążających nieruchomości powodów. Z kolei pismem z dnia 18 września 2008 r. Gmina J. wyraziła zgodę na wydzielanie działki gruntu nr (...) o powierzchni 9,56 ha, położonej w obrębie B., gmina J. z księgi wieczystej o nr Kw (...) i przeniesienie jej własności bez obciążenia hipotecznego przez właściciela S. W.. W dniu 24 września 2008 r. powodowie zawarli z Bankiem Spółdzielczym w S. ugodę, na podstawie której zobowiązali się spłacić zadłużenie w kwocie 81.028,71 zł w dniu 25 września 2008 r. W okresie od 7 września 2007 r. do 26 września 2008 r. powód wpłacił do Banku Spółdzielczego w S. Oddział w Jedwabnie kwotę 52.930,37 zł tytułem odsetek od posiadanych zobowiązań kredytowych.

Dnia 25 września 2008 r. w kancelarii notarialnej stawiły się strony umowy oraz przedstawiciele Banku Spółdzielczego w S.. Rodzice pozwanej nie posiadali jednak środków pieniężnych w gotówce. Powodowie dysponowali zaś jedynie promesą zwolnienia ich nieruchomości z hipotek wystawioną przez Bank. W trakcie spotkania rodzice pozwanej zgodzili się dokonać przelewu kwoty 81.028,71 zł na rzecz w/w Banku Spółdzielczego. Strony uzgodniły też termin zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości na dzień 27 października 2008 r. Powodowie zobowiązali się przedstawić wówczas odpis aktualny treści księgi wieczystej z wykreślonymi hipotekami. Dodatkowo rodzice pozwanej oświadczyli, że są skłonni zawrzeć umowę przeniesienia własności, lecz płatność pozostałej kwoty byłaby ustalona zgodnie z § 6 umowy warunkowej. W wykonaniu tych ustaleń rodzice pozwanej dokonali przelewu kwoty 81.028,71 zł na konto wierzyciela powodów – Banku Spółdzielczego w S.. Pismem z dnia 27 października 2008 r. Bank ten poinformował powodów, że w związku ze spłatą zadłużenia zgadza się na wykreślenie hipotek.

W dniu 27 października 2008 r. doszło do kolejnego spotkania kontrahentów u notariusza. Rodzice pozwanej oświadczyli wówczas, że żądają wydzielania nabywanej działki z księgi wieczystej o nr Kw (...) i przeniesienia jej do odrębnej księgi wieczystej a ponadto wskazali, że nie dysponują gotówką.

Pismem z dnia 11 lutego 2009 r. Gmina J. poinformowała powoda, że występują po jego stronie zaległości w kwocie 19.749,50 zł wraz z odsetkami, która to wierzytelność Gminy jest zabezpieczona hipoteką.

W wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 06 listopada 2009 r. orzeczono rozwiązanie związku małżeńskiego M. i R. S. (1) przez rozwód. W konsekwencji rodzice pozwanej zamierzali scedować swoje prawa wynikające z umowy warunkowej na inne osoby, co jednak nie zostało sfinalizowane. Jeszcze w piśmie z dnia 11 października 2010 r. rodzice pozwanej wezwali powodów do stawienia się w kancelarii notarialnej w W. celem zawarcia umowy przenoszącej własność przedmiotowych nieruchomości. Powodowie stawili się u notariusza, jednak do zawarcia umowy wówczas nie doszło.

Dnia(...) zmarł ojciec pozwanej. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. postanowieniem z dnia 18 sierpnia 2011 r. stwierdził, że spadek po R. S. (1) nabyli po 1/2 części pozwana i M. S. (2).

W dniu 30 grudnia 2011 r. powodowie zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości, będącej przedmiotem umowy warunkowej z dnia 26 września 2007r., na rzecz nowych nabywców za kwotę 530.000 zł. W tych warunkach pismem z dnia 12 grudnia 2012 r. pozwana wezwała powodów do zapłaty na jej rzecz kwoty 81.875 zł wobec niedojścia do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2013 r. wydanym w sprawie o sygn. akt: I Co 312/13 Sąd Rejonowy w Szczytnie nadał aktowi notarialnemu z dnia 26 września 2007r. klauzulę wykonalności na rzecz pozwanej przeciwko powodom w zakresie obowiązku zapłaty kwoty 81.875 zł.

Oceniając powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał, że żądanie powodów jest niezasadne.

Zgodnie z art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia jego mocy, jeżeli przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście.

Niewątpliwie jednostronne oświadczenie dłużników zawarte w akcie notarialnym o poddaniu się egzekucji nie ma charakteru konstytutywnego, nie kreuje między stronami, żadnego zobowiązania i ma charakter kauzalny, co oznacza, że jego ważność zależy od istnienia ważniej podstawy prawnej takiego oświadczenia. Powodowie zobowiązali się zwrócić kwotę 327.500 zł tytułem otrzymanej ceny sprzedaży w terminie 7 dni od dnia wezwania w razie niedojścia do zawarcia umowy przenoszącej własność i w niniejszej sprawie z pewnością nie doszło do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz rodziców pozwanej a przedmiotowe nieruchomości zostały sprzedane innym osobom.

Odnosząc się do zarzutu strony powodowej, że egzekucja jest prowadzona na rzecz osoby niemającej uprawnienia do prowadzenia egzekucji, albowiem powodowie poddali się egzekucji wobec rodziców pozwanej, wskazać należy, że jest on bezzasadny. Zgodnie z treścią art. 788 § 1 k.p.c. jeżeli uprawnienie lub obowiązek po powstaniu tytułu egzekucyjnego lub w toku sprawy przeszły na inną osobę, sąd nada klauzulę wykonalności na rzecz lub przeciwko tej osobie, gdy przejście to będzie wykazane dokumentem urzędowym lub prywatnym z podpisem urzędowo poświadczonym. Z postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w W. z dnia 18 sierpnia 2011 r. wynika zaś, że pozwana nabyła w 1/2 części spadek po R. S. (1). Powyższe oznacza, że z chwilą śmierci R. S. (1) jego prawa i obowiązki wynikające z warunkowej umowy sprzedaży przeszły na spadkobierców, w tym pozwaną.

Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe nie wykazało aby powodowie otrzymali inną kwotę zadatku niż określona w akcie notarialnym. Sąd dopuścił dowód z zeznań świadków i przesłuchania stron, bowiem dowody te zostały zawnioskowane przez powodów m.in. na okoliczność wysokości wpłaconego zadatku i dlatego ograniczenia dowodowe przewidziane w art. 247 k.p.c. nie mają tu zastosowania. Podważenie prawdziwości oświadczenia zawartego w pokwitowaniu może być dokonane wszelkimi dowodami. Przepis art. 247 k.p.c. odnosi się bowiem do oświadczeń woli zawartych w dokumencie, a nie oświadczeń wiedzy (wyrok SN z dnia 02 lipca 2009 r., V CSK 4/09).

Analizując zeznania świadków złożone w niniejszej sprawie, Sąd co do zasady dał im wiarę w zakresie przebiegu zdarzeń, w których uczestniczyli. Natomiast co do ocen wyrażonych przez świadków oraz okoliczności znanych im jedynie z przekazów stron Sąd uznał je za budzące wątpliwości i dlatego niemogące stanowić podstawy ustaleń faktycznych w sprawie. Wskazać bowiem należy, że świadkowie: W. B. (1) i S. F. (1) swoją wiedzę odnośnie wysokości kwoty przekazanej powodom tytułem zadatku opierali jedynie na tym, co przekazali im sami powodowie, którzy jednak w aktach notarialnych (umowie przedwstępnej i warunkowej umowie sprzedaży) potwierdzili wysokość kwoty otrzymanej przez nich od rodziców pozwanej.

Zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na tym, kto z faktu tego wywodzi skutki prawne, a więc to na powodach spoczywał ciężar udowodnienia faktów uzasadniających ich roszczenie; winni oni zatem wykazać wszystkie okoliczności stanowiące podstawę żądania pozwu.

Z przeprowadzonych dowodów nie wynika również, aby rodzice pozwanej wykorzystali przymusowe położenie powodów. Z przesłuchania stron jednoznacznie wynika wola kontrahentów wywołania skutku w postaci przeniesienia prawa własności nieruchomości rolnej o numerze działki (...) o powierzchni 4,46 ha i zabudowanej części działki rolnej nr (...) o powierzchni 9,56 ha, położonej w B., gmina J..

Odnosząc się do treści odrębnych notatek, k. 36, Sąd pominął wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, uznając, że sporządzenie notatek przez R. S. (1) nie może mieć wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy. Notatki nie były datowane a ponadto nie zostały opatrzone podpisem, więc nie są dokumentami prywatnymi. Zatem

na ich podstawie nie można wywodzić, że powodowie otrzymali inną kwotę zadatku, niż pokwitowana w aktach notarialnych.

Niewątpliwie oświadczenia woli zawarte w akcie notarialnym w zakresie dotyczącym ceny stanowią istotny element treści czynności prawnej, której ważność ustawa uzależnia od zachowania formy notarialnej i nie mogą być wyrażone w innej, aniżeli notarialna formie, pod rygorem nieważności (por. wyroki Sądu Najwyższego z 27.04.2004r., II CK 191/03 i 08.03.2005r., IV CK 630/04). W umowie z dnia 26 września 2007 r. jej strony ustaliły cenę sprzedaży nieruchomości w wysokości 550.000 zł oraz oświadczyły, że kwota 327.500 zł została zapłacona przez kupujących, po zaliczeniu na jej poczet uiszczonego zadatku w kwocie 217.500 zł. Nie można też pominąć faktu, że cztery lata po zawarciu warunkowej umowy sprzedaży powodowie zbyli przedmiotową nieruchomość innym nabywcom za cenę 530.00 zł, a więc zbliżoną do ceny wynikającej z aktu notarialnego z dnia 26 września 2007 r.

Tym samym należy uznać, że czynność prawna w postaci umowy warunkowej sprzedaży z dnia 26 września 2007 r. nie jest dotknięta wadą oświadczenia woli, a więc wywołuje wszelkie skutki prawne z niej wynikające. Powodowie są zatem zobowiązani do zwrotu wynikającej z tego aktu kwoty, przypadającej na pozwaną, w związku z niedojściem do skutku umowy przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości.

Sąd wziął pod uwagę, że kwota 217.000 zł stanowiła zadatek. W razie niewykonania umowy wskutek okoliczności za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, zadatek powinien być zwrócony (art. 394 § 2 k.c.) Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie wykazało aby do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości doszło z wyłącznej winy rodziców pozwanej.

W § 5 warunkowej umowy sprzedaży z dnia 26 września 2007r. powodowie zobowiązali się do sprzedaży na rzecz R. i M. małżonków S. nieruchomości rolnej bez obciążeń hipotecznych. Wprawdzie w trakcie spotkania u notariusza w dniu 25 września 2008 r. oraz w dniu 27 października 2008 r. rodzice pozwanej nie posiadali środków w gotówce na uiszczenie pozostałej ceny nabycia, ale powodowie również nie wypełnili swojego obowiązku. W dniu 25 września 2008 r. nieruchomość ich była bowiem jeszcze obciążona hipotekami na rzecz Banku i Gminy, zaś w dniu 27 października 2008 r. pozostawały aktualne obciążenia na rzecz Gminy. Nie sposób zatem czynić rodzicom pozwanej zarzutu, że odmawiali podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości z ujawnioną w księdze wieczystej hipoteką. Podkreślić należy, że z przedłożonego przez powodów zaświadczenia z dnia 18 września 2008 r. wynika, że Gmina J. wyraziła zgodę na wydzielenie działki gruntu nr (...) o powierzchni 9,56 ha, położonej w obrębie B., gmina J. z księgi wieczystej o nr Kw (...) i przeniesienie jej własności bez obciążenia hipotecznego przez S. W.. Tymczasem współwłaścicielem nieruchomości była również powódka. Powodowie mogli wcześniej sprostać oczekiwaniom rodziców pozwanej i wydzielić działkę gruntu, będącą przedmiotem sprzedaży i przenieść ją do oddzielnej księgi wieczystej (bez obciążeń). Tym samym brak jest podstaw do przyjęcia – jak żądają tego powodowie - że w analizowanym stanie faktycznym miało miejsce naruszenie zasad współżycia społecznego, skoro nie wykazano, aby do zawarcia umowy przenoszącej własność doszło z wyłącznej winy rodziców pozwanej.

W tych warunkach Sąd uznał żądanie powodów za nieuzasadnione i powództwo oddalił w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Powodowie przegrali sprawę i zobowiązani są zapłacić na rzecz pozwanej koszty procesu, na które składają się: wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3.600 zł plus 1.800 zł za prowadzenie sprawy w postępowaniu zażaleniowym i opłata skarbową w kwocie 17 zł.

Powodowie zaskarżyli powyższy wyrok w całości, zarzucając:

1. naruszenie art. 227, 231 i 217 § 1-3 k.p.c. poprzez pominięcie znaczenia (uznanie za nieistotne) dowodów w postaci notatek R. S., czy zeznań świadków na okoliczności inne niż wysokość zapłaconego zadatku, podczas gdy dowody te w sposób pośredni, ale dopuszczalny przez prawo, potwierdzają okoliczności, które w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego prowadzą do wniosku, że zadatek został zapłacony w wysokości 17.500,00 zł a nie 217.500,00 zł (są to zatem okoliczności istotne dla sprawy),

2. naruszenie art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i pominięcie dowodów korzystnych dla powodów oraz oparcie się na dowodach sprzyjających pozwanej (brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego), przy jednoczesnym niewyjaśnieniu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn pominięcia określonych dowodów bądź przyczyn uznania ich za niewiarygodne, w szczególności:

a) zaniechanie oceny dowodu w postaci przesłuchania stron (zaniechanie oceny wiarygodności wersji wydarzeń opisanej przez strony),

b) zaniechanie właściwej oceny dowodów w postaci notatek R. S. czy zeznań świadków na okoliczności inne niż wysokość zapłaconego zadatku, które mają znaczenie dla oceny wiarygodności wersji wydarzeń przedstawionych przez strony procesu;

c) zaniechanie rzetelnego wyjaśnienia, dlaczego informacje pozyskiwane przez świadków o wysokości otrzymanego przez powodów zadatku są niewiarygodne (nierozważenie motywów takiego informowania przez powodów tych świadków o wymienionej okoliczności), choć ma to wpływ na ocenę wiarygodności twierdzeń podnoszonych przez powodów w trakcie przesłuchania;

3. naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez uznanie, że powodowie nie sprostali obowiązku wykazania okoliczności (faktów), z których wywodzą zasadność swojego powództwa, podczas gdy powodowie takie dowody (zgodnie z art. 232 k.p.c.) zaoferowali (w tym przesłuchanie stron, notatki odrębne R. S. i zeznania świadków), ale zostały one przez Sąd Okręgowy pominięte (przesłuchanie stron i notatki R. S.) lub ich znaczenie dowodowe zostało bezzasadnie ograniczone (zeznania świadków na okoliczności pośrednie),

4. naruszenie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. (w zw. z art. 89 k.p.c.) poprzez uznanie, że dobrowolne poddanie się rygorowi egzekucji w treści określonej w przedmiotowym akcie notarialnym odpowiada wymogom tego przepisu, podczas gdy nie określa ono ściśle przedmiotu świadczenia a nadto nie określa dostatecznie terminu wykonania obowiązku bądź zdarzenia, od którego uzależnione jest jego wykonanie;

5. naruszenie przepisu art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. (w zw. z art. 922 § 1 i 2 k.c.) poprzez przyjęcie, iż uprawnienia wynikające z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. (czyli prawo do uzyskania klauzuli wykonalności bez konieczności uzyskania wyroku sądowego) mogą być przedmiotem dziedziczenia, podczas gdy nie mają one charakteru majątkowego, a zatem nie mogą stanowić „ogółu praw i obowiązków spadkodawcy” przechodzących na spadkobierców (art. 922 § 1 i 2 k.c.).

W związku z powyższym, wniesli o: zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym wynagrodzenie radcy prawnego, według norm przepisanych ewentualnie, uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do Sądu Okręgowego w Olsztynie celem ponownego jej rozpoznania.

Pozwana w odpowiedzi na apelację domagała się oddalenia tego środka zaskarżenia na koszt stron apelujących.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja powodów nie zasługuje na uwzględnienie.**

Stanowisko powodów podważa ustalenia Sądu I instancji w kontekście niewłaściwej, ich zdaniem, oceny zebranego materiału dowodowego dokonanej z przekroczeniem granic, o których mowa w art. 233 § 1 k.p.c. Prawidłowe postawienie takiego zarzutu wymaga oczywiście wskazania konkretnego dowodu przeprowadzonego w sprawie, którego zarzut ten dotyczy i podania, w czym skarżący upatruje wadliwą jego ocenę. Zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału nie stanowi jednak o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. Także obrazą tego przepisu nie jest pominięcie przez sąd przy wyrokowaniu określonej okoliczności faktycznej, nawet jeżeli strona uważa

ją za okoliczność istotną dla rozstrzygnięcia sprawy ( por. S.N. w wyroku z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02, Lex nr 151622 ).

Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego są wypadkową oceny wiarygodności poszczególnych dowodów zebranych w sprawie; uznanie niektórych z nich za szczególnie istotne wpływa nie tylko z ich powiązania z resztą materiału procesowego, ale także z przypisanej im mocy dowodowej i towarzyszących ich treści domniemań. Niewątpliwie umowy notarialne z dnia 6 kwietnia 2007 r. i 29 września 2007 r., w których powodowie potwierdzili otrzymanie zadatku w kwocie 217.000 zł ( § 6 umowy z dnia 6.04.2007 r. ), zaś później kwoty 327.500 zł, w której mieścił się w/w zadatek ( § 6 i 8 umowy z dnia 29.09.2007 r. ), w swoim zasadniczym zrębie zaliczają się do dokumentów urzędowych. W świetle art. 2 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie ( Dz. U. z 2002 r. nr 42, poz. 369- t.j. ) czynności notarialne dokonane przez notariusza zgodnie z prawem mają charakter dokumentu urzędowego, zaś sam notariusz zalicza się do kręgu osób zaufania publicznego.

Dokumenty urzędowe korzystają z domniemania autentyczności oraz domniemania zgodności treści dokumentu z prawdą; to ostatnie nakazuje uznać za prawdziwe ( pewne ) to, co w sposób urzędowy zostało w dokumencie zaświadczone. Podobnie, jak przy domniemaniu autentyczności, dla wyprowadzenia wniosków o zgodności treści dokumentu urzędowego z prawdą wystarczające jest samo przedłożenie dokumentu przez stronę ( podstawa domniemania ), o ile dokument ten spełnia wymogi stawiane przez ustawę dokumentom urzędowym ( por. Komentarz do art. 244 k.p.c. red. Marszałkowska- Krześ, wyd. 18/E. Rudkowska- Ząbczyk, teza 19 ). Podkreślić przy tym wypada, że ograniczenia dowodowe zawarte w art. 246 k.p.c. nie dotyczą zawartych w dokumencie urzędowym oświadczeń wiedzy, w konsekwencji zainteresowana strona może zwalczać domniemanie zgodności z prawdą takiego oświadczenia wszelkimi dostępnymi jej środkami dowodowymi.

Powodowie nie obalili domniemania zgodności z prawdą dwóch złożonych przez nich notarialnych oświadczeń o zapłacie przez rodziców pozwanej zadatku w kwocie 217.500 zł ( a nie jedynie 17.500 zł jak twierdzą w pozwie i apelacji ). Szczególne znaczenie przypisywane przez nich niedatowanym notatkom autorstwa R. S. ( 1 ) ( k. 35-36 ) zostało słusznie zakwestionowane przez Sąd I instancji, ponieważ nie można dociec na jakim etapie negocjacji prowadzonych przez powodów i małżonków S. poczyniono założenie o wpłacie zadatku jedynie w kwocie 17.500 zł. Bezsprzecznie kontrahenci jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej negocjowali warunki umowy kupna-sprzedaży nieruchomości i szereg wstępnie poczynionych przez nich założeń mogło ulec wielokrotnym zmianom. Niską rangę i prowizoryczny charakter notatek potwierdza ponadto niepodpisanie ich przez autora oraz powodów. Skoro więc kontrahenci zdolni byli zmieniać swoje ustalenia, to nie sposób zakładać, że nie modyfikowali pierwotnie przyjętego harmonogramu i wysokości wpłat.

Sąd Okręgowy zasadnie zakwestionował też istotność zeznań świadków powodów ( S. F., A. G. i W. B. ), którzy wskazując na 17.500 zł jako kwotę faktycznie zapłaconego zadatku odwoływali się jedynie do twierdzeń powodów a nie faktów znanych im osobiście. W konsekwencji zeznania tych świadków nie mogły wpłynąć na końcowe rozstrzygnięcie sprawy; także zawarta w uzasadnieniu apelacji narracja ( k. 308v.- 309 ) o potencjalnych związkach istniejących między wysokością i tempem wpłat dokonywanych przez R. I M. S. na rzecz powodów a regulowaniem przez tych ostatnich obciążających ich zadłużeń hipotecznych, stanem środków finansowych nabywców ( rodziców pozwanej ) itp. jako oparta na luźnych przesłankach hipoteza nie mogła obalić domniemania zgodności z prawdą oświadczeń powodów zawartych w umowach notarialnych z dnia 6.04.2007 r. i 29.09.2007 r.

Wymowy powyższej oceny zmienić nie mogło przesłuchanie powodów na zasadzie art. 299 k.p.c., ponieważ ich zeznania stanowiły kontynuację twierdzeń prezentowanych nie tylko w tej sprawie ale również we wcześniejszym postępowaniu sądowym o sygn. akt: I C 280/13. W tych warunkach Sąd Okręgowy zasadnie odmówił wiarygodności owym zeznaniom uznając je za sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym a ponadto za pochodzące od osób zainteresowanych konkretnym, korzystnym im rozstrzygnięciem niniejszej sprawy.

Ocena zebranych dowodów zaprezentowana w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku została więc zaaprobowana przez Sąd odwoławczy, który uznał za fragment własnej argumentacji także ustalenia faktyczne Sądu meriti, w tym

niekwestionowane przez skarżącego rozważania na temat przyczynienia się obu stron umowy warunkowej z dnia 29.09.2007 r. do niepodpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości, co wywiera określony skutek w kontekście rozliczenia wpłaconego przez rodziców pozwanej zadatku.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny uznał za niezasadne zgłoszone w apelacji powodów zarzuty naruszenia art. 217 § 1-3 k.p.c., 217 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c.; także zarzut obrazy art. 328 § 2 k.p.c. nie zasługiwał na uwzględnienie. Odnosząc się do tej ostatniej kwestii, należy podkreślić, że w świetle aktualnie aprobowanych poglądów judykatury i doktryny skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może mieć miejsce wówczas, gdy braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź zaprezentowana w sposób uniemożliwiający poddanie jej kontroli instancyjnej. Sytuacja taka w niniejszej sprawie nie miała jednak miejsca.

Sąd Okręgowy nie naruszył także art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., który stanowił w 2007 r., że tytułem egzekucyjnym może być m.in. akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej lub wydania rzeczy oznaczonych co do gatunku, ilościowo w akcie określonych, albo też wydania rzeczy indywidualnie oznaczonej, lokalu nieruchomości lub statku gdy termin zapłaty jest w akcie wskazany. W orzecznictwie podnosi się przy tym, że poddanie się dłużnika egzekucji w akcie notarialnym wymaga ścisłego wskazania świadczenia, podstawy prawnej obowiązku, osoby dłużnika i wierzyciela oraz terminu spełnienia świadczenia (wyr. SN z 19.3.1975 r., III CRN 368/74, OSNCPiUS 1976, Nr 4, poz. 86). Z kolei w literaturze wskazuje się na cztery wymogi, które powinien spełniać akt notarialny mający stanowić tytuł egzekucji, zaliczając do nich: sporządzenie przez notariusza w zakresie jego uprawnień i przewidzianej przez prawo formie, dokładne określenie świadczenia, oznaczenie terminu spełnienia świadczenia, wskazanie osoby wierzyciela i dłużnika, którego oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji musi być wypowiedziane w sposób nie nasuwający żadnych wątpliwości (por. K. Korzan, Glosa do wyroku SN z 19.3.1975 r., III CRN 368/74, OSPiKA 1976, poz. 173).

Akt notarialny z dnia 29 września 2007 r., a konkretnie jego § 6 i 8, spełnia powyższe wymagania, ponieważ wskazuje: 327.000 zł jako kwotę zobowiązania powodów, podstawę prawną tego obowiązku, personalia wierzycieli i dłużników oraz nakazuje im spłacić świadczenie w „7 dni od daty wezwania listem poleconym przez kupujących”, przy czym we wcześniejszym fragmencie umowy zastrzeżono, że obowiązek zwrotu uiszczonej kwoty powstanie w razie „nie dojścia do zawarcia umowy przenoszącej prawo własności przedmiotowej nieruchomości”; kontrahenci zastrzegli także, że momentem zawarcia umowy przenoszącej własność jest dzień po upływie „miesiąca od otrzymania oświadczenia A.N.R. o nie skorzystaniu z przysługującego jej prawa pierwokupu” ( Agencja złożyła takie oświadczenie dnia 29.10.2007 r., k. 45 ).

Forsowana w apelacji teza o niedopuszczalności takiego określenia terminu wykonania zobowiązania jest niezasadna. Powiązanie terminu ze zdarzeniem pod postacią „wezwania listem poleconym przez kupujących” może nastąpić w ramach swobody umów, jeżeli oczywiście ustawa się temu nie sprzeciwia. Założyć przy tym należy, że dyspozycja art. 777 pkt 4 k.p.c. bynajmniej nie formułuje w tej materii jakichkolwiek przeszkód, wprost przeciwnie- art. 786 k.p.c. przewiduje istnienie tytułu egzekucyjnego, którego wykonanie uzależnione jest od określonego zdarzenia. Brak przy tym podstaw, aby spod dyspozycji jego przepisu wyłączyć tytuł egzekucyjny w postaci aktu notarialnego.

W analizowanej sprawie ziszczenie się zdarzenia pod postacią wezwania do zapłaty zależało od woli strony i miało nie tyle charakter warunku potestatywnego, co zastrzeżenia, które uzależnia skutek czynności prawnej od tego, czy strona skorzysta z uprawnienia. Skutek w postaci wezwania do zapłaty należy przy tym oceniać w kategoriach zdarzenia pewnego, ponieważ tylko takie może być uznane za element terminu. Pewności owego zdarzenia nie niweczy jego uzależnienie od woli stron, jeżeli jego nastąpienie w przyszłości jest - w ramach rozsądnych ludzkich oczekiwań - oczywiście pewne. W niniejszej sprawie domaganie się spełnienia należnego świadczenia pieniężnego jest z pewnością zachowaniem racjonalnym i oczywistym, co pozwala uznać je za realne i wysoce pewne (por. wyrok Sądu Najwyższego: z dnia 30 sierpnia 1990 r. II CR 236/90, nie publ. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 1999 r. I CKN 1069/98, OSNC 1999, nr 9, poz. 160, patrz także: F. Zedler, Poddanie się egzekucji aktem notarialnym, Rej. 1998, Nr 7-8, s. 69 oraz E. Wengerek, Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne, t. 1-2. Komentarz do II Części



Kodeksu postępowania cywilnego, Warszawa 1994, s. 123 por. także E. Marszałkowska- Krześ w komentarzu do art. 777 k.p.c. ) W analizowanym przypadku określenie terminu wykonania zobowiązania nie budzi więc wątpliwości interpretacyjnych.

Sąd Apelacyjny nie dopatrył się również sugerowanej w apelacji niezgodności zaskarżonego wyroku z art. 922 k.c., ponieważ roszczenie o zapłatę dochodzonej przez pozwaną kwoty z pewnością podlega dziedziczeniu i nie zachodzi w niniejszym przypadku po stronie pozwanej konieczność ubiegania się o kolejny tytuł egzekucyjny. Śmierć wierzyciela lub dłużnika po powstaniu tytułu egzekucyjnego ( a takim jest z pewnością analizowana umowa notarialna, a konkretnie jej zapis o poddaniu się egzekucji ) jest zdarzeniem analizowanym w postępowaniu klauzulowym na zasadzie art. 788 k.p.c. W konsekwencji, skoro pozwana skutecznie wylegitymowała się przed Sądem Rejonowym w Szczytnie dokumentem urzędowym poświadczającym jej dziedziczenie po ojcu, to nie sposób twierdzić, że utraciła „legitymację do korzystania z dobrodziejstwa poddania się przez powodów rygorowi egzekucji”.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w pkt II sentencji wyroku na zasadzie art. 385 k.p.c. O kosztach procesu odwoławczego postanowiono w zgodzie z art. 98 i 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015 r. poz. 1804).

(...)