

Sygn. akt I ACa 415/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Elżbieta Bieńkowska (spr.) SA Elżbieta Borowska
Protokolant	:	Małgorzata Sakowicz - Pasko

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2019 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. P.**

przeciwko **S. D.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 18 grudnia 2017 r. sygn. akt I C 995/16

I. **oddala apelacje;**

II. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego 4.050 złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

(...)

UZASADNIENIE

Powód K. P. wystąpił przeciwko S. D. z pozwem o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „S. D. przenosi na rzecz K. P., do jego majątku osobistego na prawach rozdzielności majątkowej, lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, oznaczony numerem(...), składający się z trzech izb, o powierzchni użytkowej 59,64 m2, znajdujący się na trzeciej kondygnacji w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w miejscowości E., gminie E., powiecie (...), województwie (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Elku prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz związane z tym lokalem prawa w nieruchomości wspólnej, czyli udział obejmujący 20/290 części prawa współwłasności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0290

ha, na której znajduje się przedmiotowy budynek mieszkalny i dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Elku prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz taki sam udział we współwłasności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – za cenę 80.000,00 zł, która to cena została uiszczona”. Powód domagał się też zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, iż strony w dniu 24.03.2016 r. zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości objętej żądaniem pozwu. Powód uiszczył przy tym całą cenę nabycia, lecz pozwany – mimo upływu terminu zastrzeżonego na zawarcie umowy przyrzeczonej – odmówił podpisania umowy przenoszącej własność tejże nieruchomości.

Sprawa zainicjowana na skutek powyższego pozwu wpłynęła do Sądu Rejonowego w Elku i zarejestrowana została w Rep. C za nr (...). Postanowieniem Sądu Rejonowego w Elku z dnia 19 grudnia 2016 r. sprawa ta została przekazana do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Suwałkach, gdzie zarejestrowano ją za sygn. akt I C 995/16.

W dniu 29.02.2016 r. powód K. P. wystąpił przeciwko S. D. z pozwem o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie własności nieruchomości położonej w T., gmina S., powiat (...), województwo (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). Powód domagał się też zasądzenia kosztów procesu.

Wskazał, iż strony w dniu 25.09.2015 r. zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości objętej żądaniem pozwu. Powód uiszczył przy tym całą cenę nabycia, lecz pozwany – mimo upływu terminu zastrzeżonego na zawarcie umowy przyrzeczonej – odmówił podpisania umowy przenoszącej własność tejże nieruchomości.

Sprawa zainicjowana na skutek powyższego pozwu wpłynęła do Sądu Rejonowego w Elku i zarejestrowana została w Rep. C. za nr 254/16. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Elku z dnia 22 grudnia 2016 r. sprawa ta przekazana została do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Suwałkach, gdzie zarejestrowano ją za sygn. akt I C 1000/16.

Postanowieniem z dnia 26 stycznia 2017 r. Sąd Okręgowy w Suwałkach obie powyższe sprawy połączył do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia – za sygn. akt I. C. 995/16.

Pozwany S. D. nie uznał żadnego z żądań wysuniętych przez powoda i domagał się zasądzenia od powoda na swoją rzecz kosztów procesu.

Przyznał, że zawarł z powodem umowy przedwstępne w dniu 25.09.2015 r. i w dniu 24.08.2016 r. Podniósł, iż umowy były pozorne, a w związku z tym nieważne. W istocie stanowiły one zabezpieczenie pożyczki udzielonej pozwanemu przez powoda. Pozwany podkreślał, że pożyczka ta udzielona została odpłatnie, przy czym wynagrodzenie powoda przewyższało odsetki maksymalne w związku z czym strony zdecydowały się ukryć tę umowę (tj. umowę pożyczki) pod umową przedwstępną sprzedaży. Kwota pożyczki wynosiła 200.000 zł, a oprocentowanie należne powodowi – 5% w skali miesiąca. Druga z umów przedwstępnych zawarta została przez strony postępowania jako dodatkowe zabezpieczenie pożyczki w związku z tym, iż pozwany nie posiadał środków na zwrot tejże pożyczki. Dodatkowo, pozwany akcentował, że gdyby nawet umów przedwstępnych z dnia 25.09.2015 r. i 24.08.2016 r. nie uznać za pozorne, to i tak ocenić należy jako nieważne z mocy art. 58 § 2 k.c. Wartość nieruchomości stanowiących przedmiot tych umów przewyższała bowiem znacznie kwotę pożyczki udzielonej pozwanemu przez powoda.

Wyrokiem z dnia 18 grudnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Suwałkach zobowiązał pozwanego S. D. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „S. D. przenosi na rzecz K. P., do jego majątku osobistego na prawach rozdzielnosci majątkowej, lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, oznaczony numerem (...), składający się z trzech izb, o powierzchni użytkowej 59,64 m2, znajdujący się na trzeciej kondygnacji w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w miejscowości E., gminie E., powiecie (...), województwie (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Elku prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz związane z tym lokalem prawa w nieruchomości wspólnej, czyli udział obejmujący 20/290 części prawa współwłasności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym (...)

o powierzchni 0,0290 ha, na której znajduje się przedmiotowy budynek mieszkalny i dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Elku prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz taki sam udział we współwłasności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – za cenę 80.000,00 zł, która to cena została uiszczona w całości, z tym zastrzeżeniem, że wyrok niniejszy zastępuje umowę” (pkt I); zasądził od pozwanego S. D. na rzecz powoda K. P. kwotę 7.717,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II); oddalił powództwo o zobowiązanie pozwanego S. D. do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie nakazania przeniesienia na rzecz powoda K. P. prawa własności nieruchomości położonej w T., gmina S., powiat (...), województwo (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...) (pkt III); zasądził od powoda K. P. na rzecz pozwanego S. D. kwotę 14.417,00 tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt IV).

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Dnia 25 września 2015 r. S. D. i K. P. zawarli umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości T., gminie S., powiecie (...), województwie (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna (...) o powierzchni 6,4400 ha, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie. Umowa ta zawarta została w formie aktu notarialnego. Stosownie do jej treści S. D. jako właściciel przedmiotowej nieruchomości zobowiązał się nieruchomość tę sprzedać K. P. za cenę 250.000 zł, pod warunkiem, że Gmina S. nie wykona prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm.). Z kolei K. P. w umowie tej zobowiązał się przedmiotową nieruchomość od S. D. za wyżej wymienioną cenę i po spełnieniu wyżej wymienionego warunku kupić. Zawierając umowę przedwstępną, jej strony oświadczyły przy tym, że umowę przyrzeczoną zobowiązują się zawrzeć w terminie do dnia 31.12.2015 r. Jednocześnie strony tej umowy zastrzegły, że każdej z nich przysługuje prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej, bez podania przyczyny, które to prawo może być wykonane nie później niż do dnia 15.12.2015 r. W umowie przedwstępnej zamieszczono też zapis, iż jeszcze przed jej podpisaniem, tytułem zaliczki, K. P. uiszczył na rzecz S. D. kwotę 230.000,00 zł, nie precyzując przy tym, czy płatności zaliczki dokonano gotówką czy też przelewem. Pozostałą zaś część ceny nabycia lokalu (tj. kwotę 20.000,00 zł) K. P. zobowiązał się zapłacić przed podpisaniem umowy przyrzeczonej.

W dniu 25.09.2015 r., K. P. przelał na rachunek G. S. kwotę 200.000,00 zł, przy czym w tytule przelewu wskazano „akt notarialny repertorium (...)”. Pozostałą część zaliczki w kwocie 30.000,00 zł K. P. zapłacił S. D. gotówką.

Ani S. D., ani K. P. nie odstąpili od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 25.09.2015r. Umowa przyrzeczona wyżej wymienioną umową przedwstępną nie została jednak przez nich zawarta. S. D. odmówił bowiem przystąpienia do niej. Resztę ceny nabycia nieruchomości położonej w miejscowości T., gminie S., powiecie (...), województwie (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna (...) o powierzchni 6,4400 ha, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, K. P. uiszczył w dniu 25.05.2017 r. – do depozytu Sądu Rejonowego w Elku.

Aktualnie, nieruchomość położona w miejscowości T., gminie S., powiecie (...), województwie (...), oznaczona w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna (...) o powierzchni 6,4400 ha, objęta księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie w dalszym ciągu stanowi własność S. D.. Wyżej wymienioną nieruchomość tę nabył w dniu 03.12.1999 r. od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy w O. za cenę 591.500,00 zł. Przedmiotowa nieruchomość jest wyspą na jeziorze W.(...). W rejestrze gruntów, figuruje jako działka stanowiąca zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Dla nieruchomości tej nie jest urządzony plan zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 24.03.2016 r. K. P. oświadczył, że rozwiąże umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości T., gminie S., powiecie (...), województwie (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna (...) o powierzchni 6,4400 ha, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, zawartą ze S. D. w dniu 25.09.2015 r. pod warunkiem, iż S. D. zwróci mu zaliczkę w wysokości 230.000,00 zł w terminie do dnia 14.04.2016 r.

Również w dniu 24.03.2016 r. S. D. i K. P. zawarli umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, oznaczonego numerem (...)składającego się z trzech izb, o powierzchni użytkowej 59,64 m², znajdującego się na trzeciej kondygnacji w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w miejscowości E., gminie E., powiecie (...), województwie (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Elku prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz związanych z tym lokalem praw w nieruchomości wspólnej, czyli udziału obejmującego 20/290 części prawa współwłasności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0290 ha, na której znajduje się przedmiotowy budynek mieszkalny i dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Elku prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz taki sam udział we współwłasności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Umowa ta zawarta została w formie aktu notarialnego. Stosownie do jej treści S. D. jako właściciel przedmiotowego lokalu zobowiązał się nieruchomość tę sprzedać K. P. za cenę 80.000,00 zł, zaś K. P. w umowie tej zobowiązał się przedmiotowy lokal od S. D. za wyżej wymienioną cenę kupić. Zawierając umowę przedwstępną, jej strony oświadczyły przy tym, że umowę przyrzeczoną zobowiązują się zawrzeć w terminie do dnia 31.05.2016 r. Jednocześnie strony tej umowy zastrzegły, że każdej z nich przysługuje prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej, bez podania przyczyny, które to prawo może być wykonane nie później niż do dnia 30.04.2016 r. W umowie przedwstępnej zamieszczono też zapis, iż jeszcze przed jej podpisaniem, tytułem zaliczki, K. P. uiszczył na rzecz S. D. kwotę 70.000,00 zł, nie precyzując przy tym, czy płatności zaliczki dokonano gotówką czy też przelewem. Pozostałą zaś część ceny nabycia lokalu (tj. kwotę 10.000,00 zł) K. P. zobowiązał się zapłacić do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zaliczkę na poczet ceny nabycia lokalu stanowiącego przedmiot umowy przedwstępnej z dnia 30.04.2016 r. K. P. uiszczył na rzecz S. D. gotówką.

Ani S. D., ani K. P. nie odstąpili od umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu z dnia 24.03.2016 r. Umowa przyrzeczonej wyżej wymienioną umową przedwstępną nie została jednak przez nich zawarta. S. D. odmówił bowiem przystąpienia do niej. Resztę ceny nabycia lokalu mieszkalnego objętego księgą wieczystą numer (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elku K. P. uiszczył w dniu 15.12.2016 r. – do depozytu Sądu Rejonowego w Elku.

Aktualnie, prawo własności lokalu mieszkalnego objętego księgą wieczystą numer (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elku przysługuje (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. Dnia 26.07.2017r. S. D. przeniósł bowiem własność przedmiotowego lokalu na rzecz ww. podmiotu w ramach umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Jednym z dwóch współników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (i to większościowym) jest G. S..

Umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. nie były pierwszymi umowami tego rodzaju zawieranimi przez S. D. i K. P..

W dniu 28.08.2013 r. S. D. oraz K. P. i M. S. (działający w imieniu własnym i na rzecz swej żony – A. S. (1)) zawarli przedwstępną umowę nieruchomości położonej w miejscowości R., gminie E., o powierzchni 18,7400 ha, oznaczonej numerami geodezyjnymi (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elku, mocą której pierwszy z wyżej wymienionych zobowiązał się sprzedać przedmiotową nieruchomość drugim za cenę 170.000 zł. Zawierając umowę przedwstępną, jej strony oświadczyły przy tym, że umowę przyrzeczoną zobowiązują się zawrzeć w terminie do dnia 28.12.2013 r., pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych lub inny uprawniony podmiot nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu. Jednocześnie strony tej umowy zastrzegły, że każdej z nich przysługuje prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej, bez podania przyczyny, które to prawo może być wykonane nie później niż do dnia 28.11.2013 r. W umowie przedwstępnej zamieszczono też zapis, iż jeszcze przed jej podpisaniem, tytułem zaliczki, K. P. oraz M. S. i A. S. (1) uiszczyli na rzecz S. D. kwotę 160.000,00 zł, nie precyzując przy tym, czy płatności zaliczki dokonano gotówką czy też przelewem. Do zawarcia umowy przyrzeczonej umową z dnia 28.08.2013 r. jednak nie doszło – umowa przedwstępna z dnia 28.08.2013 r. została bowiem przez strony jej zawierające rozwiązana w dniu 29.11.2013 r. Rozwiązując umowę strony skwitowały się z wzajemnych roszczeń, w tym w zakresie zwrotu zaliczki.

W dniu 28.08.2013 r. K. P. przelał na rachunek G. S. kwotę 40.000,00 zł, w tytule przelewu wskazując „opl. aktu notarialnego(...)”. Natomiast w dniu 27.11.2013 r., S. D. przelał na rachunek M. S. kwotę 165.000,00 zł tytułem zwrotu zaliczki wynikającej z umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 28.08.2013 r.

Z kolei w dniu 29.08.2013 r. S. D. oraz K. P. i M. S. (działający w imieniu własnym i żony A. S. (1)) zawarli przedwstępną umowę nieruchomości położonej w miejscowości R., gminie E., o powierzchni 12,8130 ha, oznaczonej numerami geodezyjnymi (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elku oraz nieruchomości położonej w miejscowości R., gminie E., o powierzchni 6,4400 ha, oznaczonej numerami geodezyjnymi (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elku, mocą której pierwszy z wyżej wymienionych zobowiązał się sprzedać przedmiotową nieruchomość drugim w udziałach po 1/2 części za cenę 180.000,00 zł. Zawierając umowę przedwstępną, jej strony oświadczyły przy tym, że umowę przyrzeczoną zobowiązują się zawrzeć w terminie do dnia 30.11.2013 r., zastrzegając jednocześnie na rzecz każdej ze stron umowy prawo odstąpienia od niej bez podania przyczyny do dnia 29.10.2013 r. Oba powyższe terminy zostały następnie przez S. D., K. P., M. S. i A. S. (1) zmienione na 29.11.2013 r. Do zawarcia umowy przyrzeczonej umową z dnia 29.08.2013 r. jednak nie doszło – umowa przedwstępna z dnia 28.08.2013 r. została bowiem przez strony je zawierające rozwiązana w dniu 13.12.2013 r., w związku z czym w dniu 27.11.2013 r. S. D. zwrócił K. P. oraz M. A. i A. małż. S. uiszczone uprzednio przez nich tytułem zaliczki kwotę 170.000,00 zł, nie precyzując przy tym, czy płatności zaliczki dokonano gotówką czy też przelewem.

Dnia 29.08.2013 r. K. P. przelał na rachunek G. S. kwotę 70.000,00 zł, przy czym w tytule przelewu wpisano „opl. nr aktu notarialnego (...)”. Również dnia 29.08.2013 r. na rachunek G. S. wpłynęła kwota 70.000,00 zł, pochodząca od M. S.. W tytule przelewu wpisano w tym wypadku „akt notarialny nr (...)”. Natomiast w dniu 04.12.2013 r. S. D. przelał na rachunek K. P. i M. S. kwoty po 82.500,00 zł tytułem zwrotu zaliczki wynikającej z umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 29.08.2013 r.

Podobną do opisanych powyżej umów, w dniu 25.09.2015 r. S. D. zawarł też z M. A. i A. małż. S.. Umowa ta dotyczyła nieruchomości położonej w miejscowości R., gminie E., oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 18,7400 ha, objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elku. Cenę sprzedaży tejże nieruchomości w umowie przedwstępnej określono na kwotę 230.000,00 zł, wskazując przy tym, iż tytułem zaliczki S. D. otrzymał od M. A. i A. małż. S. kwotę 207.000,00 zł i nie precyzując jednak, czy płatności zaliczki dokonano gotówką czy też przelewem. Jednocześnie, w omawianej umowie przedwstępnej, określono też termin na zawarcie umowy przyrzeczonej do dnia 31.12.2015 r. Do zawarcia umowy przyrzeczonej umową z dnia 25.09.2015 r. jednak nie doszło – umowa przedwstępna z dnia 25.09.2015 r. została bowiem przez strony je zawierające rozwiązana w dniu 13.04.2016 r.

Dnia 30.09.2015 r. na rachunek G. S. wpłynęła kwota 180.000,00 zł, pochodząca od M. S.. W tytule przelewu wpisano przy tym „zaliczka na zakup nieruchomości w R. nr aktu (...)”. Natomiast w dniu 13.04.2016 r. S. D. przelał na rachunek M. S. kwotę 207.000,00 zł tytułem zwrotu zaliczki wynikającej z umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 29.08.2013 r.

K. P. od roku 1992 prowadził działalność gospodarczą o profilu gastronomiczno-hotelowym, a aktualnie przebywa na rencie. Wyżej wymieniony zajmował się również obrotem nieruchomości – kupował je po atrakcyjnych cenach i sprzedawał z zyskiem. W okresie prowadzenia działalności gospodarczej, K. P. współpracował z M. S. i to właśnie od M. S. uzyskał informację, iż S. D. oferuje do sprzedaży nieruchomości w atrakcyjnych cenach. K. P. jest żonaty, ale od dnia 24.08.2010 r. z żoną swą pozostaje w ustroju rozdzielności majątkowej.

S. D. ma lat 79. Jest właścicielem wielohektarowego gospodarstwa rolnego. W związku z prowadzeniem tego gospodarstwa zdarzają mu się problemy finansowe. Od 2008 r. wyżej wymieniony zatrudnia w charakterze dyrektora do zarządzania i spraw marketingowych G. S..

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy odwołał się do art. 390 § 1 i 2 k.c. oraz do przepisów art. 64 k.c. i 1047 k.p.c.. Stwierdził, że powód co do zasady uprawniony był wysunąć żądania o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczeń woli przewidzianych w umowach przedwstępnych z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016

r. Uwzględnienie tych żądań - zważywszy na charakter zarzutów zgłoszonych przez pozwanego – uzależnione było jednak od ustalenia, czy umowy przedwstępne były ważne.

Sąd przytoczył art. 83 § 1 k.c. i art. 189 k.p.c. Stwierdził, że po stronie pozwanego istniał interes prawny w dowodzeniu pozorności umów przedwstępnych z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. zawartych z powodem. Pozorność, a w konsekwencji nieważność tychże umów, niweczyłaby bowiem żądania wysunięte przez powoda.

Sąd pierwszej instancji nie znalazł podstaw do przyjęcia, iż powód udzielił pozwanemu pożyczki. Jedyne dowody, jakie pozwany przedstawił na poparcie swych twierdzeń w omawianym zakresie stanowiły jego zeznania oraz świadka G. S.. Dowody te ocenił Sąd jako niewiarygodne, do takiej oceny skłoniły go dwie przyczyny. Po pierwsze, pozwany – jako żywo interesowany wynikiem procesu – zdeterminowany był przedstawić Sądowi taki obraz sytuacji, jaki byłby dla niego korzystny. Żywo interesowana wynikiem procesu, zdaniem Sądu, była też świadka G. S.. Od lat jest ona bowiem z pozwanym blisko związana, pełniąc funkcje zarządcze w gospodarstwie rolnym przez pozwanego prowadzonym. O bliskich związkach pozwanego i świadka G. S., a także ewidentnym wpływie wyniku niniejszej sprawy na sytuację tego świadka świadczy też fakt, iż wyżej wymieniona uczestniczyła w obrocie środkami pieniężnymi w związku z zaliczkami uiszczanymi przez powoda na poczet ceny nabycia nieruchomości stanowiących przedmiot umów przedwstępnych z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. (na jej rachunek środki te były przelewane), a nadto jest współnikiem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., która to spółka – w toku niniejszego procesu, już po złożeniu zeznań przez G. S. – nabyła od pozwanego lokal mieszkalny objęty księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elku, stanowiący przedmiot umowy przedwstępnej z dnia 24.03.2016 r.

Po drugie, z relacji pozwanego i świadka G. S. dotyczących się warunków pożyczki udzielonej rzekomo pozwanemu przez powoda wynikało, że pożyczka ta dotyczyła kwoty 200.000,00 zł (która przelana została pozwanemu pod tytułem zaliczki na cenę sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy przedwstępnej z dnia 25.09.2015 r.) i miała być oprocentowana na poziomie 5% w skali miesiąca. Uwzględniając powyższe i przyjmując, że datą udzielenia owej rzekomej pożyczki był dzień przekazania pozwanemu przez powoda kwoty 200.000 zł pod tytułem zaliczki na cenę nabycia nieruchomości objętej umową przedwstępną z dnia 25.09.2015 r. (25.09.2015 r.), zaś terminem zwrotu tej rzekomej pożyczki miał być dzień, w którym najpóźniej strony mogły odstąpić od wspomnianej umowy przedwstępnej (15.12.2015 r.) uznać należałoby, że – tytułem rzekomych odsetek w wysokości 5% w skali miesiąca – pozwany winien zwrócić powodowi kwotę 26.630,14 zł. Suma rzekomej pożyczki i rzekomych odsetek wynosiłaby w takim układzie rzeczy 226.630,14 zł. Tymczasem, na wypadek odstąpienia od umowy przedwstępnej z dnia 25.09.2015 r., pozwany zobowiązał się zwrócić powodowi kwotę 230.000,00 zł (pod tytułem zaliczki). Kwoty te, jakkolwiek zbliżone, nie są tożsame. Z samej zbliżonej wartości owych kwot nie można, w przekonaniu Sądu, wywodzić, że strony postępowania rzeczywiście zawarły umowę pożyczki na kwotę 200.000,00 zł oprocentowaną na poziomie 5% w skali miesiąca. Gdyby tak było to – zdaniem Sądu Okręgowego – kwota zaliczki wskazana w umowie przedwstępnej z dnia 25.09.2015 r. określona zostałaby zgodnie z powyżej wskazanym rachunkiem matematycznym (226.630,14 zł). Wyliczenie oprocentowania w skali 5% w ujęciu miesięcznym od kwoty 200.000,00 zł nie jest bowiem czynnością skomplikowaną i było możliwe już w dacie podpisywania przez strony postępowania umowy przedwstępnej w dniu 25.09.2015 r.

Nie umknęło uwagi Sądu, iż w sprawie niniejszej znajduje się dokument potwierdzający uiszczenie przez powoda tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy przedwstępnej z dnia 25.09.2015 r. jedynie kwoty 200.000 zł. Powyższe nie wyklucza jednak, że pozostałej części zaliczki 30.000,00 zł powód nie uiszczył pozwanemu. Od początku procesu powód wskazywał bowiem, że tę część zaliczki zapłacił pozwanemu w gotówce. I jakkolwiek powód nie dysponował osobnym tego potwierdzeniem, to w tym zakresie uzyskał od pozwanego pokwitowanie w umowie przedwstępnej z dnia 25.09.2015 r., wyraźnie potwierdzając w niej otrzymanie od powoda tytułem zaliczki kwoty 230.000 zł. W takim układzie rzeczy, to pozwanego obciążał ciężar wykazania, iż kwoty takiej od powoda nie uzyskał (art. 6 k.c.). Tego zaś pozwany nie uczynił.

Przyjmując, że kolejna umowa przedwstępna zawarta przez strony postępowania (z dnia 24.03.2016 r.), stanowiła dodatkowe zabezpieczenie rzekomej pożyczki w kwocie 200.000,00 zł, nie można nie zauważyć rozbieżności pomiędzy

zastrzeżonymi na rzecz powoda na wypadek odstąpienia od umów przedwstępnych kwotami (230.000,00 zł w przypadku umowy z dnia 25.09.2015 r. /w tym 200.000,00 zł – pożyczka i 30.000,00 zł – odsetki/ oraz 70.000,00 zł w przypadku umowy z dnia 24.03.2016 r. /w całości odsetki/ czyli łącznie 270.000,00 zł) a kwotami obrachowanymi z zastosowaniem wynagrodzenia w wysokości 5% w skali miesiąca (200.000,00 zł – kapitał pożyczki, 66.410,96 zł – odsetki za okres od 25.09.2015 r. do 24.03.2016 r. i 12.164,38 zł – odsetki za okres od 24.03.2016 r. 30.04.2016 r., tj. do dnia, w którym najpóźniej strony mogły odstąpić od umowy przedwstępnej z dnia 24.03.2016 r. czyli łącznie 278.575,34 zł). W tym wypadku rozbieżność jest jeszcze większa niż w przypadku samej umowy z dnia 25.09.2015 r. Tu również Sąd Okręgowy wskazał, że gdyby kwota 70.000 zł wskazana w umowie przedwstępnej z dnia 24.03.2016 r. jako zaliczka na poczet ceny nabycia nieruchomości w istocie stanowiłaby odsetki, to bez problemu mogła zostać określona przez strony zgodnie z powyżej wskazanym rachunkiem matematycznym (78.575,34 zł). Brak osobnego dokumentu potwierdzającego uiszczenie przez powoda tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy przedwstępnej z dnia 24.03.2016 r. kwoty 70.000 zł nie świadczy jeszcze o jej nieprzekazaniu pozwanemu przez powoda. W tym zakresie powód uzyskał bowiem od pozwanego pokwitowanie w umowie przedwstępnej z dnia 24.03.2016 r., wyraźnie potwierdzając w niej otrzymanie od powoda tytułem zaliczki kwoty 70.000,00 zł. wobec tego, to pozwanego obciążał ciężar wykazania, iż kwoty takiej od powoda nie uzyskał (art. 6 k.c.). Tego pozwany nie uczynił.

Konkluzji o udzieleniu pozwanemu przez powoda pożyczki nie można również, zdaniem Sądu Okręgowego, wysnuć na bazie umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości zawieranych przez strony postępowania w roku 2013. Wprawdzie w wypadku tych umów kwoty przekazywane pozwanemu przelewem pod tytułem zaliczki na cenę sprzedaży były niższe niż kwoty zaliczek w umowach wskazane, ale – podobnie jak w przypadku umów z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. – także i tu pokwitowania uzyskania pełnych kwot zaliczek pozwany udzielił powodowi w umowach przedwstępnych. Także w przypadku umów przedwstępnych z roku 2013 kwoty zwrócone przez pozwanego powodowi po rozwiązaniu tychże umów nie korelowały z sumą kwoty rzekomej pożyczki (rozumianej jako kwota przekazana pozwanemu przelewem pod tytułem zaliczki) i wynagrodzenia w wysokości 5% w skali miesiąca za okres od daty przelewu kwoty rzekomej pożyczki do daty rozwiązania umowy przedwstępnej (w przypadku umowy przedwstępnej z dnia 28.08.2013 r. kwota zaliczki uiszczonej przelewem wynosiła 40.000,00 zł, kwota odsetek – 20.252,05 zł, zaś kwota zwrócona powodowi – 165.000,00 zł; natomiast w przypadku umowy przedwstępnej z dnia 29.08.2013 r. kwota zaliczki uiszczonej przelewem wynosiła 140.000,00 zł, kwota odsetek – 22.323,29 zł, zaś kwota zwrócona powodowi – 165.000,00 zł). Sąd zwrócił uwagę, iż twierdząc, że powód trudni się udzielaniem pożyczek na wysoki procent pozwany nie przedstawił żadnego dowodu okoliczność tę potwierdzającego. Pozwany akcentował, że wiedzę o rzekomym udzielaniu pożyczek przez powoda uzyskał od osób znajomych. Skoro tak, to mógł zawnioskować o przesłuchanie tych osób. Powód natomiast, twierdząc, iż o oferowaniu nieruchomości do sprzedaży dowiedział się od znajomego - M. S., zawnioskował o przesłuchanie tej osoby. Sąd odwołał się do zeznań tego świadka i wskazał, że potwierdziły one tezy powoda. Zeznania te Sąd cenił jako wiarygodne. Ze niemające znaczenia dla sprawy Sąd natomiast uznał zeznania świadka K. S..

Następnie Sąd pierwszej instancji zauważył, że być może tak właśnie zaliczki uiszczone przez powoda na poczet ceny nabycia nieruchomości stanowiących przedmiot umów przedwstępnych z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. pozwany traktował. Biorąc bowiem pod uwagę losy umów przedwstępnych zawartych przez strony postępowania w roku 2013 zaryzykować można stwierdzenie, iż pozwany korzystał ze środków przekazywanych mu przez powoda pod tytułem zaliczek do momentu, gdy zbliżał się upływ terminu zastrzeżonego na odstąpienie od tychże umów, a następnie środki te powodowi zwracał, w efekcie czego strony umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości rozwiązały. W realiach sprawy niniejszej nie można jednak twierdzić, by tak samo umowy te traktował pozwany. Powód konsekwentnie wskazywał bowiem, że był zainteresowany nabyciem nieruchomości oferowanych przez pozwanego z uwagi na korzystne ceny oraz, że nigdy nie udzielał pozwanemu żadnych pożyczek. Pozorność czynności prawnej w rozumieniu art. 83§1 k.c. wymaga zaś wiedzy i zgody obu stron czynności co do tego, że oświadczenie woli złożone zostało dla pozorów. Skoro umowy przedwstępne z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.04.2016 r. nie odzwierciedlały rzeczywistej woli pozwanego, to mógł się on bez problemów uwolnić od obowiązków z ich treści na niego nałożonych. Tak umowa z dnia 25.09.2015 r. jak i umowa z dnia 24.04.2016 r. zastrzegała bowiem na rzecz pozwanego prawo

odstąpienia, bez podania przyczyny, w terminie do dnia 15.12.2015 r. w przypadku umowy z dnia 25.09.2015 r. i do dnia 31.05.2016 r. w przypadku umowy z dnia 24.04.2016 r. Z prawa tego pozwany jednak nie skorzystał, potwierdzając w ten sposób, iż stawając do umów przedwstępnych w dniu 25.09.2015 r. i w dniu 24.03.2016 r. nie składał pozornych oświadczeń woli. Skoro zaś powód nie udzielił pozwanemu pożyczki, to umowy przedwstępne z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. nie mogły porozwierać zabezpieczenia spłaty takiej nieistniejącej pożyczki.

Następnie Sąd wywiódł, że gdyby nawet przyjąć, że powód udzielił pozwanemu pożyczki, a umowy przedwstępne z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. miały de facto stanowić zabezpieczenie spłaty tejże pożyczki, to tak nie można byłoby potraktować ich jako nieważnych. Umowa przedwstępna może stanowić zabezpieczenie wiarygodności wynikającej z innego stosunku prawnego łączącego strony jako że katalog zabezpieczeń osobistych w obrocie prawnym jest otwarty. Zawarcie umowy przedwstępnej jako zabezpieczenia wiarygodności z umowy pożyczki powoduje, że po pierwsze z umowy takiej powstaje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, po drugie, roszczenie to podlega realizacji w razie niewykonania przez dłużnika zobowiązania z umowy pożyczki; w ten sposób dochodzi do zaspokojenia wierzyciela. W takim sposobie realizacji zaspokojenia wierzyciela można dostrzec podobieństwo do przewłaszczenia na zabezpieczenie, tu niejako rozłożone na dwa etapy, czy też odroczone w czasie. Jednakże przy przewłaszczeniu, w wypadku zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia, wymagane jest rozliczenie się stron, co staje się szczególnie istotne gdy wartość przedmiotu przewłaszczonego przewyższa wysokość długu. Wierzycielowi powinna przypaść jedynie wartość zaspokajająca jego interes, to jest wartość odpowiadająca wysokości wiarygodności oraz związanych z nią roszczeń dodatkowych i wartość pokrywająca koszty zaspokojenia; zatrzymanie przez niego wartości większej może uzasadniać wniosek o braku ku temu podstawy prawnej. Przy umowie przedwstępnej zawartej w celu zabezpieczenia, zaspokojenie wierzyciela następuje przez zawarcie umowy rozporządzającej, bez możliwości rozliczenia. Zawarcie takiej umowy, przy nieproporcjonalnie niskiej wartości zabezpieczanej wiarygodności do wartości nieruchomości, stwarza zatem dla dłużnika realne zagrożenie, że na etapie zaspokojenia wierzyciela dojdzie do utraty nieruchomości. Rodzi to potrzebę rozważenia czy zostały zachowane proporcje pomiędzy wielkością niezaspokojonej wiarygodności czyli wysokością długu a możliwym do uzyskania przez wierzyciela świadczeniem czyli wysokością zaspokojenia. Wynik takich rozważań może doprowadzić do ustalenia, że mamy do czynienia z tzw. nadzabezpieczeniem, co skutkować z kolei może uznaniem umowy przedwstępnej zawartej w celu zabezpieczenia za nieważną z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego – z mocy art. 58§2 k.c..

Pozwany twierdził, że wartość nieruchomości stanowiących przedmiot umów przedwstępnych z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. znacznie przewyższa ceny sprzedaży w umowach tych określone (odpowiednio: 250.000,00 zł i 80.000,00 zł) oraz kwotę pożyczki udzielonej mu rzekomo przez powoda (200.000,00 zł). Okoliczności tej nie wykazał (art. 6 k.c.) Nieruchomość objętą księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie powód nabył za cenę znacznie wyższą aniżeli ta określona w umowie przedwstępnej z dnia 25.09.2015 r. i jednocześnie wyższą aniżeli kwota rzekomej pożyczki udzielonej pozwanemu przez powoda. Cenę tę (591.500,00 zł) pozwany uiszczył w roku 1999, czyli 18 lat temu, a zatem w zupełnie innych realiach rynkowych. Zatem nie można tej ceny uznać za miarodajną. Pozwany nie udowodnił swych twierdzeń iż – w odniesieniu do nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, iż padają propozycje kupa przekraczające milion złotych. Sąd nie dopatrył się ewentualnego „nadzabezpieczenia”, które skutkowałoby nieważnością umów przedwstępnych z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 23.04.2016 r.

Uznając umowy przedwstępne z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 23.04.2016 r. za ważne, Sąd pierwszej instancji podjął się oceny, czy zachodzą przesłanki do zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli przenoszącego własność nieruchomości przedmiot tych umów stanowiących na rzecz powoda. W ocenie Sądu takie przesłanki zachodzą w przypadku nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elku. Umowa przedwstępna z dnia 23.04.2016 r. określała bowiem essentialia negotii przyrzeczonej umowy sprzedaży (nieruchomość i cenę) i zawarta została w formie aktu notarialnego. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej upłynął już, przy czym to pozwany uchylił się od jej zawarcia, a powód uiszczył całą cenę w umowie przedwstępnej określonej. Stąd też żądanie pozwu w tym zakresie, przy uwzględnieniu treści art. 390§1 k.c. oraz art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione i orzekł, jak w punkcie I wyroku. Sąd zaznaczył, że uwzględnieniu żądania pozwu

w omawianym zakresie nie przemawiała okoliczność, iż aktualnie pozwany nie jest już właścicielem nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elku. Nieruchomość ta zbyta została już bowiem w trakcie niniejszego procesu. Zgodnie zaś z treścią art. 192 pkt 3 k.p.c., z chwilą doręczenia pozwu, zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy. Przepis art. 192 pkt 3 k.p.c. pozostaje w związku z art. 788 § 1 k.p.c., który zezwala - pod pewnymi warunkami - na rozszerzoną prawomocność orzeczenia przeciwko nabywcy i stanowi podstawę prawną nadania klauzuli wykonalności na rzecz lub przeciwko nabywcy, pomimo że w treści tytułu egzekucyjnego wymieniony jest zbywca.

Brak podstaw do uwzględnienia żądanie pozwu Sąd Okręgowy stwierdził odnośnie nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie. W tym wypadku umowa przedwstępna przewidywała zawarcie umowy przyrzeczonej pod warunkiem, iż Gmina S. nie wykona prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm.). Sprzedaż nieruchomości z zachowaniem prawa pierwokupu powinna następować dwuetapowo. Oznacza to, że umowa sprzedaży nieruchomości zawarta pod warunkiem może mieć wyłącznie charakter umowy zobowiązującej do przeniesienia własności – pod warunkiem, że uprawniony z tytułu prawa pierwokupu z tego prawa nie skorzysta. Do faktycznego przeniesienia własności potrzebne jest zaś dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności (art. 157 § 2 k.c.). Pierwsza umowa ma w takiej sytuacji charakter wyłącznie zobowiązaniowy, natomiast skutek rzeczowy osiągnięty może zostać dopiero w ramach drugiego, już bezwarunkowego porozumienia. Tym samym dopiero z chwilą zawarcia owego dodatkowego porozumienia dojdzie do przeniesienia własności nieruchomości na kupującego.

Powód nie wykazał, by w odniesieniu do wskazanej powyżej nieruchomości zawarł z pozwanym umowę zobowiązującą do przeniesienia jej własności pod warunkiem nieskorzystania przez Gminę S. z przysługującego jej ustawowo prawa pierwokupu. O istnieniu takiej umowy zobowiązującej mowy być zresztą nie mogło jako że pozwany wyraźnie negował jakikolwiek kontrakt stanowiący wykonanie umowy przedwstępnej z dnia 25.09.2015 r. Powód nie powoływał się na zawarcie z pozwanym jakiegokolwiek umowy dotyczącej nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie innej aniżeli umowa przedwstępna z dnia 25.09.2015 r. Co prawda, w uzasadnieniu pozwu powód wskazywał, że Gmina S. z prawa pierwokupu przedmiotowej nieruchomości nie skorzystała, ale okoliczności tej w żaden sposób nie dowiódł. Żądanie przez Gminę S. takiego oświadczenia możliwe byłoby dopiero z momentem zawiadomienia jej o zawarciu przez strony postępowania umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, co miejsca nie miało. Żądanie pozwu w tym zakresie Sąd ocenił jako przedwczesne. Sąd dodał, że był związany żądaniem pozwu i nie mógł samodzielnie dokonać jego modyfikacji (art. 321 k.p.c.). Stąd też orzekł jak w pkt III wyroku.

O kosztach procesu w zakresie żądania tyżącego się nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elku (pkt II wyroku) Sąd rozstrzygnął stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 k.p.c.). Również w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu rozstrzygnął Sąd o kosztach procesu w zakresie żądania tyżącego się nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie (pkt IV wyroku).

Od powyższego wyroku obie strony wywiodły apelacje

Powód zaskarżył wyrok w punktach III i IV, zarzucając:

I. naruszenie art. 233 k.p.c w zw. z art. 227 k.p.c poprzez pominięcie w swoich rozważaniach faktów związanych z okolicznościami wskazywanymi przez powoda w uzasadnieniu pozwu dotyczącymi sprzedaży nieruchomości uzależnionej od warunku nieskorzystania przez Gminę z prawa pierwokupu, a także o cenie nabycia, oraz pominięcie oraz pominięcie okoliczności związanych z uznaniem przez pozwanego powództwa w piśmie z dnia 19 czerwca 2017 roku w zakresie wynikającym z umowy przedwstępnej;

II. naruszenie art. 390 § 2 w związku z art. 64 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji oddalenie powództwa, mimo że z okoliczności wskazanych w uzasadnieniu pozwu, jak i przedstawianych w zeznaniach przez

powoda i świadka S. wynikała cena sprzedaży, jak i okoliczność uzależnienia sprzedaży od warunku nieskorzystania przez Gminę z prawa pierwokupu, a w związku z tym pismo mogło być uzupełnione na podstawie art. 130 k.p.c. lub ewentualnie Sąd z urzędu mógł zmodyfikować treść żądania zawartego w pozwie.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powód wniósł o zmianę wyroku w zasakrzonej części i nakazanie pozwanemu S. D. złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie własności nieruchomości położonej w T., gmina S., powiat (...), województwo (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...), dla której Sąd rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczysta nr KW (...) za cenę 250.000 złotych pod warunkiem, że Gmina S. nie wykona przysługującego jej prawa pierwokupu; wniósł także o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu za obie instancje.

Pozwany zaskarżył apelacją wyrok punktach I i II, zarzucając:

I) mające wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisów postępowania:

1) art. 232 zd. 1 w zw. z art. 6 k.c. poprzez niezasadne uznanie za udowodnienie przez powoda faktu zawarcia ważnej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości – lokalu mieszkalnego, znajdującego się przy ul. (...) w E., dla której Sąd Rejonowy w Elku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) wraz ze związanymi z tym lokalem prawami w nieruchomości wspólnej („nieruchomość”), podczas gdy pozwany wykazał, że przedmiotowa umowa była zawarta dla pozorów, z czego powód od samego początku zdawał sobie sprawę, gdyż do podobnych transakcji – zawierania przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości w celu obejścia przepisów o pożyczce i zabezpieczeniu tej pożyczki tego rodzaju umową – dochodziło między powodem i jego bardzo bliskim biznesowym znajomym A. S. (2), a pozwanym wielokrotnie, zaś pozwany zawsze ze zwrotu pożyczki wywiązywał się, stąd znany był powodowi dobrze ten mechanizm zabezpieczenia, na który godził się i czerpał z niego zysk rzędu 5% odsetek, którego nie przewidują obowiązujące przepisy prawa,

2) art. 232 k.p.c. poprzez niedopuszczenie dowodu z urzędu polegającego na przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego na okoliczność wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot zaskarżenia, mimo iż w świetle ustalonych okoliczności faktycznych konieczność przeprowadzenia dowodu na tę okoliczność jest oczywista z punktu widzenia wszechstronnego wyjaśnienia okoliczności, z których wywodzone są skutki prawne i bezpodstawne przyjęcie przez Sąd I instancji, że wartość nieruchomości objętej punktem I sentencji wyroku wynosiła tylko 80 000 zł, podczas gdy zarówno pozwany, jak i świadek G. S. podnosili, że nieruchomość ta jest wyceniana na kwotę co najmniej 90.000 zł – 120.000 zł,

3) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

1) nieuzasadnienie w sposób wyczerpujący przyczyn odmowy przyznania waloru wiarygodności zeznaniom świadka G. S. oraz bezpodstawne przyjęcie, iż jej zeznania są niewiarygodne z tego względu, że współpracuje z pozwanym, podczas gdy w rzeczywistości osoba ta złożyła spójne, logiczne i wzajemnie uzupełniające się zeznania potwierdzające prawdziwość opisu stanu faktycznego przedstawionego przez pozwanego w zakresie pozorności zawartej umowy sprzedaży nieruchomości,

2) pominięcie okoliczności istotnych dla wyjaśnienia sprawy tj. faktu, że w czasie, w którym zawarta była przedwstępna umowy sprzedaży nieruchomości pozwany prowadząc działalność gospodarczą, skupiającą się na prowadzeniu gospodarstw rolnych borykał się z trudnościami finansowymi oraz znajdował się w wieku blisko 80 lat i nie mógł z tego powodu skorzystać z kredytu bankowego, gdyż banki negatywnie rozpatrują wnioski kredytowe osób znajdujących w tym wieku (protokół z dnia 12 kwietnia 2017), zaciągnął więc pożyczkę u powoda, jak czynił to już wielokrotnie wcześniej z powodem i jego bliskim znajomym P. S., za każdym razem udzielając zabezpieczenia pod postacią zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości oraz, że w związku z przekroczeniem terminu zwrotu pożyczki zmuszony był do udzielenia dalszego zabezpieczenia pod postacią zawarcia drugiej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, w zakresie której wnoszona jest apelacja,

3) pominięcie okoliczności istotnej dla wyjaśnienia sprawy tj. faktu przyznania przez pełnomocnika powoda podczas rozprawy dniu 12 kwietnia 2017 r., że umowa ta (pełnomocnik nie precyzuje, której nieruchomości do dotyczy) była pozorna,

4) pominięcie okoliczności istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. faktu, że wyłącznie z tytułu pierwszej umowy przekazanie pieniędzy nastąpiło w tradycyjny sposób przy tego typu transakcjach, tj. przelewem na rachunek bankowy, natomiast w przypadku przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej pozwany zaprzeczył, jakoby kiedykolwiek otrzymał z tego tytułu jakiegokolwiek pieniądze, co zostało potwierdzone nie tylko przez stronę pozwaną, ale również świadka G. S., która to okoliczność potwierdza, że zawarcie kolejnej umowy służyć miało wyłącznie dalszemu zabezpieczeniu umowy pożyczki, która nie została spłacona w terminie, ponadto z tytułu drugiej umowy pozwany nie uzyskał jakiegokolwiek korzyści materialnej,

5) pominięciu okoliczności istotnej dla wyjaśnienia sprawy tj. faktu, że przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości została zawarta w tym samym dniu, tj. 24 marca 2016 r., w którym to powód oświadczył, że rozwiąże umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości T., pod warunkiem zwrotu zaliczki w wysokości 230 000 zł, co potwierdza, że w związku z brakiem kwoty tego samego dnia pozwany udzielił kolejnego zabezpieczenia w postaci przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości – lokalu mieszkalnego w E., tym samym zawarcie obu tych umów stanowiło czynności pozorną, ponieważ rzeczywistą intencją stron było dalsze zabezpieczenie umowy pożyczki, nie zaś sprzedaż kolejnej nieruchomości,

6) pominięcie okoliczności istotnej dla wyjaśnienia sprawy, tj. faktu, że pozwany, który prowadził różnego rodzaju działalności przez kilkadziesiąt lat musiałby postąpić w sposób sprzeczny z zasadami logiki i zdrowego rozsądku sprzedając nieruchomość pozwanemu za cenę dużo niższą od ceny rynkowej, tj. za kwotę 20 - 30 tysięcy mniejszą od aktualnej wartości, co tylko potwierdza, że umowa ta była umową pozorną, zawartą wyłącznie dla zabezpieczenia udzielonej pożyczki,

co miało wpływ na treść wyroku poprzez brak oddalenia powództwa w zakresie zaskarżenia,

II) naruszenie prawa materialnego:

1) art. 83 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości nie została zawarta dla pozorów, tym samym stając się umową z mocy prawa nieważną, pomimo tego, że okoliczności sprawy przesądzają, że strony nigdy nie zamierzały zawrzeć umowy przyrzeczonej, lecz zawarcie tej umowy zamierzało jedynie do zabezpieczenie udzielonej pożyczki,

2) art. 58 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że cena sprzedaży ustalona w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości jest ceną rynkową, podczas gdy cena ta jest ceną zaniżoną, ponieważ pozwany nigdy nie zamierzał sprzedawać nieruchomości, a jedynie udzielić dodatkowego zabezpieczenia do zawartej między stronami umowy pożyczki, stąd realne odzwierciedlenie tej kwoty w akcie notarialnym nie miało dla stron większego znaczenia.

Wskazując na powyższe pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu za I i II instancję. Ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Obie apelacje okazały się niezasadne.

Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, jako że znalazły one oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, wszechstronnie rozważonym i ocenionym w zgodzie ze wskazaniami art. 233 § 1 k.p.c. Na aprobatę zasługuje także dokonana przez Sąd pierwszej instancji prawna ocena sprawy.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do apelacji powoda, stwierdzić trzeba, że podniesione w niej zmierzają do zanegowania stanowiska Sądu pierwszej instancji odnośnie do przedwczesności roszczenia o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli, którego treścią miało być przeniesienie własności nieruchomości gruntowej położonej w T.. Są one jednak – zdaniem Sadu Apelacyjnego – chybione.

Gdy chodzi o zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. wskazać przede wszystkim należy, że naruszenie wymienionych przepisów nie może polegać na pominięciu przez sąd określonych okoliczności, jak sformułował to skarżący. Przepis art. 233 k.p.c. dotyczy oceny dowodów (§ 1) oraz oceny odmowy przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkód stawianym przez nią w jego przeprowadzeniu wbrew postanowieniu sądu (§ 2). Do skutecznego postawienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., konieczne jest zatem wykazanie przyczyn dyskwalifikujących ocenę dowodów dokonaną przez sąd, tj. wykazanie, że sąd naruszył kryteria oceny określone w wymienionym przepisie przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Przepis art. 227 k.p.c. nie może być zaś zasadniczo naruszony przez sąd, ponieważ nie jest źródłem obowiązków ani uprawnień jurysdykcyjnych, lecz określa jedynie wolę ustawodawcy ograniczenia kręgu faktów, które mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym.

Niezależnie od tego co już powiedziano, zauważyć też trzeba, że rzekomo pominięta przez Sad pierwszej instancji okoliczność w rzeczywistości nie wynika z zebranego w sprawie materiału. W piśmie procesowym pozwanego z dnia 19 czerwca 2017 roku (k. 270) zawarty jest wniosek o zdjęcie sprawy z wokandy, uzasadniony informacją, że „W najbliższych dniach strony prawdopodobnie podpiszą umowy sprzedaży, które są przedmiotem postępowania.” Tej treści oświadczenie nie jest - wbrew opinii skarżącego - równoznaczne z uznaniem powództwa.

Nawet jednak gdyby wymienione wyżej oświadczenie interpretować jako uznanie powództwa to podkreślenia wymaga, że skuteczność dokonanego uznania zależy od jego zgodności z prawem i zasadami współżycia społecznego oraz od celu uznania – jest ono bowiem bezskuteczne, jeżeli zmierza do obejścia prawa (art. 213 § 2 k.p.c.). Uznanie dotyczy zawsze żądania sformułowanego przez powoda czyli w tym przypadku zobowiązania do złożenia oświadczenia o bezwarunkowym przeniesieniu prawa własności nieruchomości. Uwzględnienie powództwa na podstawie jego uznania prowadziłoby zatem do zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia tej treści, czyli oświadczenia nie tylko o innej treści niż przewiduje to umowa przedwstępna, ale też prowadzącego do zawarcia umowy z naruszeniem ustawowego prawa pierwokupu jednostki samorządu terytorialnego (Gminy S.), która to umowa byłaby – z mocy art. 599 § 2 k.c. – nieważna.

Zupełnie chybiony jest też pogląd skarżącego, że pozew podlegał uzupełnieniu w trybie art. 130 k.p.c.

Artykuł 130 § 1 normuje sytuację, kiedy pismo procesowe nie może otrzymać prawidłowego biegu wskutek niezachowania warunków formalnych, a więc tych, które są przewidziane w przepisach ogólnych (w art. 126 i 126¹) i szczególnych (np. art. 127, 187, 312, 368, 409 i 485), lub nieuiszczenia stosownej opłaty (art. 126²). Nie jest brakiem formalnym pozwu sformułowanie żądania niezajdującego uzasadnienia w przytoczonych okolicznościach faktycznych.

Nie można też – zdaniem Sądu Apelacyjnego – zgodzić się ze skarżącym, że Sąd powinien uwzględnić powództwo odpowiednio je modyfikując.

Zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c., sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani zasądzać ponad żądanie. Zakaz orzekania ponad żądanie, będący przejawem zasad dyspozycyjności i kontrydiktoryjności, oznacza, że o treści wyroku zarówno w sensie pozytywnym, jak i negatywnym decyduje żądanie strony. Sąd nie może zasądzać czego innego od tego, czego żądał powód, więcej niż żądał powód, ani na innej podstawie faktycznej niż

wskazana przez powoda. Zakaz orzekania ponad żądanie odnosi się zatem bądź do samego żądania, bądź do jego podstawy faktycznej. W przepisie art. 321 § 1 k.p.c. jest bowiem mowa o żądaniu w rozumieniu art. 187 § 1 k.p.c., a w myśl tego przepisu obligatoryjną treść każdego pozwu stanowi dokładnie określone żądanie oraz przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie.

W orzecznictwie wyrażany jest rzeczywiście pogląd – na który powołuje się skarżący – że związanie granicami żądania nie oznacza, że sąd jest w sposób bezwzględny związany samym sformułowaniem żądania. Wskazuje się, że jeżeli sformułowanie konkluzji pozwu jest niejasne czy niewłaściwe, sąd może je stosownie zmodyfikować (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2011 roku, sygn. IV CSK 536/10, LEX nr 1084734; z dnia 19 stycznia 2006 roku, sygn. IV CK 376/05, LEX nr 170325; z dnia 21 stycznia 2009, sygn. III CSK 268/08, LEX nr 488961).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w niniejszym przypadku nie może być jednak mowy o „niejasnym” czy „niewłaściwym” sformułowaniu żądania pozwu. Żądanie w pozwie zostało sformułowane w sposób jasny i właściwy, z tym że nie odpowiadało ono ściśle treści umowy przedwstępnej, którą strony zawarły – umowa przewidywała zawarcie umowy przyrzeczonej pod warunkiem, że Gmina S. nie wykona prawa pierwokupu, a zatem przewidywała zawarcie umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, tymczasem powód domagał się zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli bezwarunkowo przenoszącego własność nieruchomości, czyli umowy wywołującej skutek nie tylko obligacyjny ale i rzeczowy.

Niezasadne okazały się także zarzuty apelacji pozwanego.

Nietrafny jest przede wszystkim podniesiony w apelacji pozwanego zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Jak już wcześniej powiedziano, skuteczne postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu wymaga wykazania przez skarżącego, że sąd pierwszej instancji naruszył kryteria oceny określone w wymienionym przepisie, uznając brak wiarygodności i mocy dowodowej konkretnych dowodów lub niesłusznie im je przyznając. Wymaga zatem wykazania, że sąd naruszył przepisy procesowe o dowodach, uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, bowiem tylko takie zarzuty można przeciwstawić uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Nie jest wystarczające samo przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze i znaczeniu poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez sąd. Innymi słowy skarżący nie może ograniczyć się do przedstawienia własnej oceny i własnego stanu faktycznego, ale musi, odwołując się do argumentów jurydycznych, wykazać, że sąd naruszył wynikające z art. 233 § 1 k.p.c. zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Takim wymaganiem - zdaniem Sądu Apelacyjnego - skarżący nie sprostał.

Wbrew temu co zarzuca skarżący, Sąd w sposób wyczerpujący i przekonujący wskazał dlaczego uznał za niewiarygodne zeznania świadka G. S.. Wskazał na związki świadka z pozwanym i wynikające stąd żywotne zainteresowanie świadka wynikiem procesu korzystnym dla pozwanego. Argumentacja Sądu nie jest ani nie logiczna, ani sprzeczna z zasadami doświadczenia życiowego.

Wbrew opinii skarżącego, Sąd nie pominął przy ocenie dowodów okoliczności, o których mowa w apelacji. Wszystkie te okoliczności Sąd wszechstronnie rozważył i uwzględnił przy ocenie dowodów wyciągając z nich logiczne wnioski. Argumentacja przytoczona w uzasadnieniu apelacji ma wybitnie polemiczny charakter, sprowadza się do przedstawienia przez skarżącego własnej oceny przeprowadzonych dowodów i opartego na tej ocenie własnego stanu faktycznego.

Chybiony jest także zarzut naruszenia art. 232 k.p.c..

Z wymienionego przepisu wynika zasada, że to strony, a nie sąd, powinny przedstawiać materiał pozwalający ustalić fakty, z których wywodzą skutki prawne. Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik procesu, jak również nie jest jego rzeczą zarządzanie dochodzenia w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, sąd nie jest też zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, w której strona jest reprezentowana przez fachowego pełnomocnika. Wprawdzie norma zawarta w zdaniu

drugim omawianego artykułu daje sądowi możliwość przeprowadzenia z urzędu dowodu, ale jest to uprawnienie sadu, z którego korzystać powinien w wyjątkowych przypadkach. Stanowi to bowiem odstępstwo od zasady kontrydiktoryjności i może być potraktowane jako godzące w bezstronność sądu i związany z tym obowiązek równego traktowania stron. W orzecznictwie przyjmuje się, że sąd może dopuścić dowód z urzędu wyjątkowo, gdy zachodzi potrzeba ochrony szczególnego interesu publicznego lub w sprawach, w których istnieje uzasadnione podejrzenie fikcyjności procesu bądź próba obejścia prawa przez strony gdy przeprowadzenie przez sąd z urzędu takiego dowodu stanowi jedyny sposób przeciwdziałania niebezpieczeństwu oczywiście nieprawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, podważającego funkcję procesu. Taki wyjątkowy wypadek, obligujący Sąd do dopuszczenia niewskazanego przez pozwanego, reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika, dowodu z opinii biegłego w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi.

Gdy chodzi zaś o zarzut naruszenia art. 232 zd. 1 k.p.c. w związku z art. 6 k.c., to wskazać trzeba, że adresatem pierwszego z wymienionych przepisów nie jest sąd, a strony. Sąd zatem z zasady nie może go naruszyć. Przepis art. 6 k.c. rozstrzyga zaś o ciężarze dowodu w sensie materialnoprawnym i wskazuje, kogo obciążają skutki niewypełnienia obowiązku udowodnienia istnienia prawa. Do naruszenia tego przepisu dochodzi, gdy są orzekający przypisuje obowiązek dowodowy innej stronie niż ta, która z określonego faktu wywodzi skutki prawne. Okoliczność, czy określony podmiot wywiązał się ze swojego obowiązku udowodnienia faktów, z których wywodzi skutki prawne, nie należy już do materii objętej dyspozycją art. 6 k.c., a o to w istocie – jak się wydaje – chodziło skarżącemu gdy formułował zarzut naruszenia art. 232 zd.1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c.

Dodać trzeba, że niezależnie od tego, że zarzut naruszenia wymienionych wyżej przepisów jest chybiony, to nie można także zgodzić się ze skarżącym gdy wywodzi, że udowodniona została przez niego pozornie zawartej dnia 24 marca 2016 roku umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego .

Według pozwanego, celem zawartej umowy przedwstępnej (podobnie jak wcześniejszej, dotyczącej sprzedaży nieruchomości gruntowej), nie było przeniesienie własności nieruchomości, lecz dodatkowe zabezpieczenie pożyczki w kwocie 200.000 złotych, oprocentowanej w wysokości 5 % w skali miesiąca, udzielonej pozwanemu przez powoda. Rozumowaniu Sądu przeciwstawił jednak jedynie polemikę, odwołując się przy tym do nieudowodnionego faktu nieprzekazania przez powoda zaliczki w wysokości 70.000 złotych oraz do dowodu, który Sąd pierwszej instancji uznał za niewiarygodny (zeznań świadka G. S.). Sąd pierwszej instancji słusznie wskazał, że powód uzyskał pokwitowanie od pozwanego, który w umowie przedwstępnej wyraźnie potwierdził otrzymanie od powoda tytułem zaliczki kwoty 70.000 złotych, co ma taki skutek, że to pozwany obowiązany był udowodnić, że takiej kwoty nie uzyskał. Pozwany temu nie sprostał, skoro jedynym dowodem, jaki tę negatywną okoliczność miał potwierdzać, był dowód z zeznań świadka G. S., którego oceny dokonanej przez Sąd pierwszej instancji, nie podważył. Tej treści argumentacja w sposób oczywisty nie mogła być skuteczna. Nieuprawnione jest także domniemanie, polegające na wyprowadzeniu faktu , że w rzeczywistości zaliczka w wysokości 70.000 złotych nie została wpłacona przez powoda, z faktu , że umowa przedwstępna została zawarta w dniu 24 marca 2016 roku tj. w tym samym dniu, w którym rzekomo powód oświadczył, że rozwiąże umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w T., pod warunkiem zwrotu zaliczki. Po pierwsze ten ostatni fakt nie został udowodniony, po wtóre takie oświadczenie - zakładając, że istotnie zostało złożone - nie mogłoby dziwić w sytuacji, gdy strony w umowie przewidziały możliwość odstąpienia od umowy.

Podsumowując, w ocenie Sądu Apelacyjnego podniesione przez skarżącego zarzuty skierowane przeciwko podstawie faktycznej wyroku są niezasadne, co oznacza, że Sąd Apelacyjny podziela ustalenia Sądu pierwszej instancji i wnioski, że pozwany nie udowodnił swych twierdzeń, iż powód udzielił mu pożyczki, a obie umowy przedwstępne (z dnia 25 września 2015 roku i z dnia 24 marca 2016 roku) miały stanowić zabezpieczenie jej spłaty.

Pozorność czynności prawnej istnieje wtedy, gdy strony stwarzają pozór dokonania jednej czynności prawnej, podczas gdy w rzeczywistości dokonują innej czynności prawnej. Istnieje zatem taka sytuacja, w której element ujawniony stanowi inny typ umowy, niż element ukryty. O pozorności umowy przedwstępnej nie może być zatem mowy nawet przy założeniu, prawdziwości twierdzeń pozwanego. W świetle jego twierdzeń nie tyle bowiem chodzi o stworzenie pozoru zawarcia umowy przedwstępnej, pod którą ukryta jest inna umowa – umowa pożyczki, ale o cel zawarcia

umowy przedwstępnej, a mianowicie zabezpieczenie pożyczki. Pozwany nie przeczy więc zamiarowi zawarcia umowy przedwstępnej.

Zabezpieczenie jest udzielane po to, aby wierzyciel miał pewność zapłaty, zaspokojenia, jeżeli dłużnik nie spełni świadczenia. Taka funkcja zabezpieczenia jest jasna dla każdego uczestnika obrotu i nie mogła też nasuwać wątpliwości pozwanemu, który zresztą – jak sam twierdził – nie po raz pierwszy zawierał tego typu umowę, której celem było zabezpieczenie spłaty pożyczki.

Jak słusznie wskazał Sąd pierwszej instancji, w orzecznictwie przyjmuje się, że w ramach swobody umów (art. 353 k.c.) nie jest wykluczone nadanie umowie przedwstępnej funkcji zabezpieczenia o charakterze osobistym (por. wyroki Sądu Najwyższego z 14.01.2010 r. IV CSK 432/09, LEX nr 564991 i z 16.07.2004 r. I CK 114/04). Umowa przedwstępna może zatem stanowić zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z innego stosunku prawnego łączącego strony. Ten inny stosunek prawny stanowi zresztą przyczynę prawną (causa) dla umowy przedwstępnej jako zabezpieczenia. Zawarcie umowy przedwstępnej jako zabezpieczenia wierzytelności z umowy pożyczki powoduje, że po pierwsze, z umowy takiej powstaje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, po drugie, roszczenie to podlega realizacji w razie niewykonania przez dłużnika zobowiązania z umowy pożyczki; w ten sposób dochodzi do zaspokojenia wierzyciela.

Sąd Apelacyjny, podzielając powyższe stanowisko, w całości także aprobuje dalszy wywód Sądu pierwszej instancji, zwłaszcza dotyczący oceny tego typu umowy w świetle art. 58 § 2 k.c..

Odnosząc się w tym miejscu do zarzutu naruszenia tego przepisu, warto jednak zauważyć, że pozwany swych twierdzeń dotyczących zaniżenia ceny lokalu będącego przedmiotem umowy przedwstępnej nie wykazał, stąd - przy założeniu, że umowa stanowiła zabezpieczenie pożyczki - nie sposób mówić o stanie tzw. nadzabezpieczenia, czyniącym ewentualnie umowę sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i przez to nieważną.

Odnosząc się zaś do zarzutu naruszenia art. 83 § 1 k.c., stwierdzić trzeba, że w sytuacji, gdy nie podważone zostały skutecznie ustalenia Sądu pierwszej instancji, że umowa nie była dotknięta pozornością, to chybiony jest zarzut, iż Sąd błędnie ocenił stan faktyczny z punktu widzenia prawnomaterialnego.

Z przedstawionych względów Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji żadnej ze stron, w związku z czym oddalił je na podstawie art. 385 k.p.c.. O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono na mocy art. 100 k.p.c.. W związku z tym, że zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy orzekł w dwóch połączonych sprawach, a apelacja każdej ze stron dotyczyła rozstrzygnięcia w jednej tylko sprawie, Sąd Apelacyjny - postanawiając o kosztach postępowania odwoławczego - rozliczył osobno koszty postępowania w każdej z tych spraw. Wobec zaś tego, że obie apelacje zostały oddalone, każdą ze stron obciążały koszty wynagrodzenia pełnomocnika przeciwnika procesowego – powoda w kwocie 8100 złotych, a pozwanego w kwocie 4500 złotych. Zasądzona na rzecz pozwanego kwota stanowi różnicę tych dwóch sum.

(...)