

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 14 listopada 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od B. S. na rzecz K. C. kwotę 45 000 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 21 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty i kwotę 2020,76 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, a w pozostałej części powództwo oddalił. Nakazał także pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych kwoty: 1260 zł od K. C. i 2240 zł od B. S..

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, że K. C. był właścicielem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Zgłosił się on do biura obrotu nieruchomościami, prowadzonego przez M. P., chcąc dokonać zamiany lokalu na większy. Powód zaakceptował zaproponowaną zamianę swojego prawa do lokalu na prawo najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), przysługujące B. S.. Wartość praw będących przedmiotem zamiany ustalono na kwoty 105 000 zł – lokal przy K., oraz 30 000 zł – prawo najmu lokalu przy R. oraz konieczność dopłaty na rzecz K. C. różnicy tj. 75 000 zł.

W treści umowy zlecenia z dnia 23 sierpnia 2010 roku zawartej pomiędzy K. C. a biurem M. P., strony ustaliły, iż w przypadku dokonania czynności zamiany B. S. przekaże K. C. kwotę 30 000 zł jako cenę sprzedaży oraz równowartość ustalonej przez strony różnicy wartości obu praw.

B. S., nieobecna podczas transakcji, reprezentowała M. P., będąc umocowaną do kupna lokalu od K. C. a następnie sprzedaży tak uzyskanego prawa na warunkach według swojego swobodnego uznania.

W dniu 1 października 2010 roku K. C. (sprzedawca) zawarł z B. S. (kupująca), umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 25,50 m<sup>2</sup>. Strony zgodnie określiły cenę sprzedaży na kwotę 75 000 złotych. Umowę zawarto w celu nabycia przez K. C. w zamian prawa do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...), zajmowanego przez B. S. na podstawie umowy najmu zawartej z Gminą Ł..

Sprzedający oświadczył, że część ustalonej ceny sprzedaży w kwocie 70 000 złotych otrzymał od M. P. – działającej w imieniu B. S. – gotówką przed podpisaniem niniejszej umowy. Strony ustaliły nadto, że reszta ceny sprzedaży w kwocie 5000 złotych zostanie uiszczona na rzecz kupującego gotówką w dniu wydania lokalu mieszkalnego numer (...), nie później jednak niż w terminie do dnia 11 października 2010 roku.

W trakcie zawarcia umowy powód otrzymał kwotę jedynie 25 000 zł, następnie w dacie zdania kluczy do mieszkania, dodatkowo 5000 zł, sporządzając jednocześnie podyktowane przez T. P. oświadczenie o uzyskaniu całej kwoty sprzedaży od M. P.. T. P. wystawił przy tym dodatkowe oświadczenie, w którym zastrzegł przekazanie tylko kwoty 25 000 zł, jednakże nie wydał powodowi kopii tego dokumentu. K. C. uzyskał zapewnienie, że pozostałą część ceny otrzyma po powrocie B. S. do kraju, co jednakże nie nastąpiło. Ani Biuro (...) ani B. S. nie reagowała na próby kontaktu podejmowane przez powoda. Powód spotkał osobiście pozwaną dopiero w listopadzie 2010 roku. Wówczas w odpowiedzi na informację o braku otrzymania całości kwoty, uzyskał zapewnienie, iż sprawa zostanie poruszona w trakcie kolejnego pobytu pozwanej w kraju.

Powód w kolejnych latach czynił starania mające na celu wyegzekwowanie pozostałej należności, wytaczając dwa powództwa cywilne przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi przeciwko T. P. (sygn. II C 690/11), które oddalono i B. S. (sygn. II C 284/13), które zostało umorzone. Następnie w 2015 roku K. C. złożył zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa na jego szkodę przez M. P. i B. S. związanego z wyłudzeniem 70 000 zł. Powodowi odmówiono wszczęcia dochodzenia z uwagi na brak znamion czynu zabronionego.

Dokonując ustaleń faktycznych w sprawie Sąd I Instancji oparł się na całokształcie materiału dowodowego zaproponowanego przez strony, w szczególności na depozycji powoda i zeznaniach świadków E. C., T. C., M. C. i

częściowo M. P., jak również na podstawie dokumentów załączonych do akt sprawy. W ocenie Sądu Rejonowego, relacja powoda zasługiwała na wiarę, korespondowała bowiem z zeznaniami świadków. Nadto na korzyść powoda przemawiał fakt, iż od lat, w toku podejmowanych starań celem odzyskania należności, K. C. konsekwentnie przedstawia tożsamą wersję zdarzeń, w odróżnieniu od świadka M. P., której zeznania w niniejszym postępowaniu stały w wyraźnej opozycji z treścią jej wyjaśnień składanych w toku postępowania przygotowawczego karnego. Wartość praw podlegających zamianie była bezsporna, zatem wnioski dowodowe w zakresie ich ustalenia zostały oddalone. Przepis art. 247 k.p.c. statuuje nadto zakaz dowodowy jedynie w zakresie oświadczeń woli związanych z czynnością prawną, ograniczeniami tymi nie są jednak objęte oświadczenia wiedzy, chociażby nawet znajdowały się w treści dokumentu urzędowego. Oświadczenie powoda o uzyskaniu kwoty 70 000 zł tytułem umowy sprzedaży stanowi w istocie oświadczenie wiedzy, nie woli. Okoliczność ta mogła być zatem wykazywana za pomocą wszelakich środków dowodowych. Sąd pominął dowód z zeznań pozwanej, wobec jej nieusprawiedliwionego niestawiennictwa na rozprawie.

Sąd I Instancji stwierdził, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w większej części. Podstawa materialnoprawna roszczenia opierała się o treść art. 535 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. Między stronami doszło do umowy sprzedaży, w której cenę określono na kwotę 75 000 zł. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy potwierdził, że B. S. uiszczała na rzecz powoda kwotę jedynie 30 000 zł, nie regulując do dnia dzisiejszego pozostałej części ceny w kwocie 45 000 zł. Skoro zaś cena nie została uiszczona w całości, kupujący pozostaje dłużnikiem sprzedającego w zakresie nieuiszczonego świadczenia.

Sąd I Instancji zauważył także, iż pozwana nie zaoferowała żadnych środków dowodowych na potwierdzenie spełnienia świadczenia w całości, poza dowodem z zeznań świadka M. P., które zostały uznane za niewiarygodne. Pozwana nie stawiała się nadto na rozprawie, wobec czego dowód z jej zeznań został pominięty. Wbrew przekonaniu pozwanej, niewystarczającym dowodem były oświadczenia złożone przez powoda w akcie notarialnym z 1 października 2010 roku oraz pokwitowaniu z 11 października 2010, wobec skutecznego podważenia treści złożonych oświadczeń wiedzy. Pozwana pomimo nieobecności podczas czynności w dniu 1 października 2010 roku, miała możliwość przedstawienia faktów istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia, co mogło uwiarygodnić wersję zdarzeń przedstawianych przez świadka M. P. a jednocześnie podważyć wiarygodność depozycji powoda i zaoferowanych przez niego dowodów.

W przekonaniu Sądu Rejonowego trudno przypisać powodowi wyrafinowane i świadome działania mające na celu uzyskanie nienależnego świadczenia, powód bowiem jest osobą naiwną, łatwowierną i nieporadną życiową, które to cechy spowodowały nadmierną ufność jego osoby względem kontrahentów i osób pośredniczących w transakcji zamiany. Powód, po uzyskaniu zapewnienia w zakresie otrzymania całości kwoty, złożył oświadczenie w treści aktu notarialnego, kwitujące odbiór kwoty 70 000 zł tytułem ceny sprzedaży. Jednakże, oświadczenie to nie odpowiadało prawdzie.

K. C. przez lata uporczywie podejmował kroki prawne celem odzyskania należności, narażając się przy tym na ryzyko ponoszenia kosztów.

Sąd Rejonowy uznał, iż brak jest podstaw do żądania od pozwanej kwoty 30 000 zł stanowiącej równowartość prawa najmu lokalu przy R.. Strony zgodnie ustaliły bowiem wartość praw podlegających zamianie oraz konieczność dopłaty różnicy w kwocie 75 000 zł. Obie strony osiągnęły zamierzone cele związane z przeprowadzoną transakcją, jednocześnie powód nie doprowadził do uchylecia się od skutków prawnych zawartej czynności, zatem nieuzasadniona pozostaje próba żądania z tego tytułu należności.

W rezultacie Sąd Rejonowy przyjął, że pozwana pozostawała w opóźnieniu w zapłacie kwoty 45 000 zł od dnia następnego po doręczeniu jej odpisu pozwu, co miało miejsce w dniu 20 kwietnia 2016 roku. W pozostałym zaś zakresie żądanie nie zasługiwało na uwzględnienie.

O kosztach procesu sąd I instancji orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. i art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych uwzględniając, że powód uległ co do części swojego żądania i korzystał w toku postępowania z dobrodziejstwa instytucji zwolnienia od kosztów sądowych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana B. S.. Zaskarżyła wyrok w części, tj. w pkt. 1,3 i 4.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, tj. art.:

- 244 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż domniemaniu prawdziwości dokumentu urzędowego można zaprzeczyć z pominięciem warunków określonych w art. 252 k.p.c.

- art. 252 k.p.c. poprzez uznanie, że zawarte w akcie notarialnym oświadczenie powoda, że otrzymał 70 000 zł jest nieprawdziwe, mimo iż powód nie wykazał, aby takiego oświadczenia nie składał;

- art. 253 k.p.c. przez zaprzeczenie prawdziwości pokwitowania powoda z dnia 11 października 2010 roku, mimo iż powód sam je wystawił i podpisał;

- art. 231 k.p.c. poprzez przyjęcie jako fakty ustalone, że pomiędzy pozwaną a M. P. były rozliczenia finansowe, podczas gdy z treści wystawionych pełnomocnictw wynika, iż rozliczenia takie nie były możliwe ani potrzebne oraz poprzez przyjęcie jako fakty ustalone, że T. P. wystawił pisemne oświadczenie sprzeczne z pokwitowaniem powoda z dnia 11 października 2010 roku, mimo że T. P. tej okoliczności nie potwierdził i nie wydał powodowi kopii takiego dokumentu.

W ocenie pozwanej, oświadczenie powoda o otrzymaniu kwoty 70 000 zł, zawarte w treści dokumentu urzędowego jakim jest akt notarialny, korzysta z domniemania prawdziwości i nie zostało w toku postępowania skutecznie wzruszone. Powód nie wykazał bowiem, aby takowego oświadczenia nie składał. Nie można wykluczyć, że zarówno powód jak i pozwana padli ofiarą przestępczych działań pośredników zamiany lokali, jednakże postępowania wszczynane przez powoda nie bez przyczyny kończyły się fiaskiem. Sąd Rejonowy zaś przyjął zeznania powoda za podstawę swych ustaleń, nie bacząc na inne dowody ani ich rangę.

W konkluzji apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa, ponowne rozstrzygnięcie o kosztach procesu za pierwszą instancję, jak również zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwanej, powód wniósł o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów sądowych postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, iż przepis art. 244 k.p.c., na który powołuje się skarżąca nie rozstrzyga o znaczeniu dokumentu dla wyniku procesu, w tym zakresie bowiem jest on przedmiotem oceny według zasad określonych w art. 233 k.p.c. Sąd Rejonowy nie dokonał zaprzeczenia prawdziwości dokumentu urzędowego wbrew dyspozycji art. 247 k.p.c., gdyż ocenie poddał jedynie oświadczenie wiedzy, nie zaś elementy istotne dla zawarcia umowy przez strony. Podobnie Sąd miał prawo dokonać oceny dowodu z dokumentu prywatnego w postaci pokwitowania powoda z 11 października 2010 roku. W świetle całokształtu okoliczności sprawy, w tym przy braku przedstawienia własnych twierdzeń przez stronę przeciwną, Sąd I Instancji słusznie dał wiarę wersji prezentowanej przez K. C..

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się być niezasadna i jako taka podlegała oddaleniu w całości.

Na wstępie wskazać należy, że istotą postępowania apelacyjnego jest zbadanie zasadności podstaw zarzutów skierowanych przeciwko orzeczeniu sądu pierwszej instancji, bowiem jest ono postępowaniem merytorycznym, mającym jednocześnie charakter kontrolny. Przy tym sąd odwoławczy, w zakresie prawa procesowego, ocenia tylko te

naruszenia, które zostały objęte zarzutami apelacji, a z urzędu bierze pod rozwagę jedynie nieważność postępowania (art. 379 k.p.c.). W związku z tym, że Sąd odwoławczy nie dopatrył się uchybień przepisom proceduralnym, które powodowałyby nieważność postępowania, należało się ustosunkować do zarzutów naruszenia przepisów postępowania, które w ocenie strony apelującej miały istotny wpływ na wynik sprawy.

Sąd Rejonowy w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 § 1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Odwoławczy przyjął go za własny.

Sąd Okręgowy uznał za chybiony zarzut naruszenia art. 244 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie. Stosownie do jego treści, dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie zaś z art. 247 k.p.c. dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. Rację ma powód, że zakaz wyrażony w tym przepisie nie ma charakteru bezwzględny i nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie. Akt notarialny zaś nie jest dokumentem, przeciwko któremu nie można prowadzić postępowania dowodowego, na co wskazuje chociażby art. 252 k.p.c.

Skarżąca jako najistotniejszy dowód w sprawie traktuje akt notarialny obejmujący swą treścią umowę sprzedaży, z dnia 1 października 2010 roku. W jego treści powód zawarł oświadczenie o otrzymaniu kwoty 70 000 zł tytułem części ceny wartości sprzedawanego prawa. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż akt notarialny jest dokumentem urzędowym w rozumieniu art. 244 k.p.c., stosownie do art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 164 z późn. zm.).

Z treści art. 244 w zw. z art. 252 wynika, że dokumenty urzędowe korzystają z dwóch domniemań prawnych, tj. z domniemania autentyczności (iż dokument pochodzi od osoby lub organu wskazanego jako jego wystawca, a zatem, że nie jest on sfalszowany) oraz z domniemania zgodności z prawdą (iż zaświadcza on prawdziwy stan rzeczy). Obydwa te domniemania należą do grupy domniemań wzruszalnych (podważalnych, obalanych – art. 252, 253 k.p.c.). Sąd I Instancji nie pominął przy tym warunków zaprzeczenia prawdziwości dokumentu wymienionych w treści art. 252 k.p.c.

Stosownie do treści art. 247 k.p.c., dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. W tym zakresie należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu I Instancji, że oświadczenie powoda o otrzymaniu 70 000 zł na poczet ceny sprzedaży, ujęte w tekście umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego jest pokwitowaniem i nie nosiło w sobie elementu oświadczenia woli oraz nie kształtowało umowy stron. Oświadczenie to stwierdzało jedynie fakt spełnienia uzgodnionego świadczenia przez pozwaną. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 lipca 2009 r., sygn. akt V CSK 4/09, opubl. LEX nr 527176 pokwitowanie (art. 462 § 1 k.c.), jest nie tylko źródłem wynikającego z jego treści domniemania, że spełnione zostało świadczenie w nim wymienione, lecz także dalszych domniemań prawnych przewidzianych w art. 466 k.c., m.in. domniemania zapłaty należności ubocznych. Z punktu widzenia prawa procesowego pokwitowanie jest dokumentem prywatnym w rozumieniu art. 245 k.p.c. i jako takie potwierdza jedynie, że osoba, która go podpisała złożyła tej treści oświadczenie. Nie korzysta natomiast z domniemania prawdziwości zawartych w nim oświadczeń, wobec czego osoba mająca w tym interes prawny może twierdzić i dowodzić, że treść złożonych oświadczeń nie odpowiada stanowi rzeczywistości. Pokwitowanie należy do oświadczeń wiedzy, mających charakter potwierdzenia faktów. Nie wpływa na ukształtowanie stosunku zobowiązaniowego. Jego funkcją jest ułatwienie dłużnikowi udowodnienia, że spełnił świadczenie. Pokwitowanie może być jednak zakwestionowane, ponieważ stan w nim stwierdzony jako fakt podlega ocenie w kategoriach prawdy lub fałszu. Podważenie zaś prawdziwości oświadczenia zawartego w pokwitowaniu może być dokonane wszelkimi środkami dowodowymi. Nie

mają przy tym zastosowania ograniczenia przewidziane w art. 247 k.p.c., które odnoszą się do treści czynności prawnej, to znaczy do oświadczeń woli zawartych w dokumencie, a nie do ujętych w nim oświadczeń wiedzy. Sąd I instancji nie dopuścił się naruszenia w tym zakresie, jako że powód, wbrew twierdzeniom skarżącej, nie zaprzeczył, iż oświadczenie o treści opisanej w akcie notarialnym z 1 października 2010 roku w istocie złożył. Faktycznie zatem przyznał, iż do złożenia takiego oświadczenia doszło, jednakże nie odpowiadało ono prawdzie. Powód nie otrzymał bowiem pieniędzy, których odbiór pokwitował. Okoliczność ta mogła zostać dowodzona wszelkimi środkami dowodowymi, nie wykazując w tym względzie ograniczeń. Skoro zatem tak, powód – na którym zgodnie z zasadą wyrażoną w przepisie art. 6 k.c. spoczywał ciężar dowiedzenia tejże okoliczności, zaproponował Sądowi I instancji wszelkie możliwe w okolicznościach niniejszej sprawy dowody – tj. dowód z przesłuchania stron z ograniczeniem do powoda i dowody z zeznań świadków. Powód bowiem nie dysponował żadnym dokumentem, który mógłby być przydatny dla dowiedzenia jego wersji wydarzeń. Jak ustalił Sąd Rejonowy – powodowi nigdy nie przekazano dokumentu sporządzonego przez T. P. zastrzegającego otrzymanie ceny sprzedaży do wysokości 25 000 zł i przyrzeczenie uzyskania pozostałej części w przyszłości. Nie bez znaczenia jest także fakt, na który zwracał już słusznie uwagę Sąd Rejonowy, iż powód konsekwentnie od wielu lat nie ustaje w wysiłkach aby uzyskać należność wynikającą z umowy sprzedaży, zarówno na gruncie prawa cywilnego, jak i karnego. Istotnym przy tym jest, iż twierdzenia powoda w zakresie nieuzyskania całości umówionej kwoty od kontrahentki pozostają niezmiennie, spójne i tożsame na przestrzeni lat. Logicznym zatem wydaje się konkluzja, iż powód nie mając uzasadnionej ku temu przyczyny, nie narażałby się na ryzyko obciążenia kosztami procesowymi, inicjując kolejne postępowania, zarówno na gruncie prawa cywilnego jak i karnego.

Domniemanie faktyczne, z którego korzysta dokument urzędowy, może zostać obalone, a ciężar dowodu spoczywa na stronie, która zmierza do podważenia oświadczenia w nim zawartego jako niezgodnego z rzeczywistością (art. 252 k.p.c.). Zatem w niniejszej sprawie powód powinien był wykazać, że zawarte w treści aktu notarialnego oświadczenie wiedzy o otrzymaniu pieniędzy w wysokości 70 000 zł nie odpowiadało prawdzie. Materiał dowodowy w tym zakresie podlegał ocenie na zasadach ogólnych.

W celu stwierdzenia zakresu mocy dowodowej dokumentu trzeba w każdym wypadku odróżnić właściwą treść "zaświadczenia" (art. 244 § 1 in fine k.p.c.) od pozostałej treści dokumentu oraz właściwy zakres "zaświadczenia". Rozróżnienie to jest istotne, domniemanie bowiem "zgodności z prawdą" (art. 252 k.p.c.) odnosi się tylko do tego, co zostało "urzędowo zaświadczone". Podważać można tylko to, co zostało urzędowo zaświadczone, gdyż tylko ta treść dokumentu urzędowego jest objęta domnianiem. Pozostała treść podlega ocenie na zasadach ogólnych. Oświadczenie uczestnika czynności notarialnej o odebraniu części wynagrodzenia ma jedynie charakter informacyjny, porządkowy, nieweryfikowalny przez notariusza i nie stanowi elementu czynności prawnej. Zamieszczając w akcie notarialnym tego typu oświadczenie, notariusz zaświadcza jedynie urzędowo, że stawający złożył oświadczenie tej treści a nie, że jest ono prawdziwe. Nie korzysta ono zatem z domniemania prawdziwości, a zatem obejmujący je dokument powinien zostać poddany ocenie pod kątem art. 245 k.p.c. (por. wyrok SA w Krakowie z dnia 27 września 2016 roku, sygn.. I ACa 639/16).

W tym miejscu podkreślenia wymaga, iż wbrew twierdzeniom apelacji, powód nie próbował zaprzeczać, iż istotnie złożył oświadczenie o treści tożsamej z zapisaną w akcie notarialnym, zatem dowodzenie w tym zakresie okazało się być zbędne. Nie ulegało wątpliwości, iż do złożenia oświadczenia, stanowiącego w gruncie rzeczy pokwitowanie, doszło. Powód podważał zaś, iż oświadczenie to polegało na prawdzie.

W niniejszym postępowaniu powód przeczył prawdziwości swego oświadczenia wywodząc, że do zapłaty całości ceny nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej. Postępowanie dowodowe potwierdziło to stanowisko. Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zmiany ustalenia faktycznego poczynionego przez Sąd Rejonowy w tym zakresie. Obowiązkiem powoda było wykazanie okoliczności, z których wywodził interes prawny. Przepis art. 252 k.p.c. nie zawiera żadnych ograniczeń dotyczących rodzaju dowodów, za pomocą których strona powinna wykazać prawdziwość swoich twierdzeń w przedmiocie kwestionowania wartości dowodowej dokumentu urzędowego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2003 r. w sprawie o sygn. akt I CKN 256/01, lex numer 78889). Na okoliczność nieuiszczenia całości kwoty powołał świadków: E. C., M. C. i T. C. i własne zeznania. Pozwana zaś ograniczyła swoją inicjatywę dowodową jedynie do powołania jako świadka M. P., której zeznania jednakże okazały się zasługiwać na

wiarę jedynie w części. Nadto pozwana nie stawiała się na rozprawę, wskutek czego Sąd I instancji pominął dowód z jej zeznań. B. S. pozbawiła się zatem możliwości przedstawienia swojej wersji wydarzeń, które to zeznania mogłyby uprawdopodobnić treść zeznań świadka M. P. i podważyć wiarygodność twierdzeń powoda.

Pozwana podniosła zarzut naruszenia przepisu art. 253 k.p.c. poprzez zaprzeczenie prawdziwości pokwitowania powoda z dnia 11 października 2010 roku, pomimo iż powód sam je wystawił i pokwitował. Zarzut ten także nie mógł się ostać.

Co do zasady dokumenty prywatne korzystają z domniemania autentyczności oraz że osoba, która podpisała dokument, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Domniemania te mogą zostać obalone. Z dokumentem prywatnym nie łączy się wprawdzie domniemanie zgodności z prawdą oświadczenia w nim zawartego, jednak ocena dokumentu prywatnego jako dowodu przebiega na zasadach określonych w art. 233 k.p.c. Zaprzeczenie prawdziwości dokumentu prywatnego złożonego przez jedną ze stron procesu przenosi na drugą stronę (zaprzeczającą) ciężar wykazania, że dokument nie jest prawdziwy (art. 253 k.p.c.).

Sąd Rejonowy uznał materiał dowodowy przedstawiony przez powoda za wiarygodny, opierając się także w części na dyspozycji art. 231 k.p.c. – tj. instytucji tzw. domniemań faktycznych wywodzonych w zgodzie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego sądu z innych ustalonych okoliczności. Sąd Rejonowy w swym uzasadnieniu przeprowadził obszerny wywód, wykazując powiązania pomiędzy poszczególnymi faktami ustalonymi w toku postępowania. Powód podjął inicjatywę dowodową celem wykazania swoich racji, posiłkując się dowodami, jakie pozostawały w jego dyspozycji, tj. z zeznań świadków oraz samego powoda. Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, Sąd Rejonowy – działając w granicach swobody uznania sędziowskiego statuowanego w przepisie art. 233 k.p.c., uznał, iż powód podolał ciężarowi dowodu, zaś powołane przez niego dowody są spójne, logiczne i wiarygodne. Sąd Rejonowy dokonał obszernej i wnikliwej analizy przytoczanych przez strony argumentów, także w oparciu o załączone do akt sprawy kserokopie dokumentów pochodzących z innych postępowań wszczynanych przez powoda celem uzyskania należności, objętych żądaniem pozwu. Dokonując badania tychże, Sąd Rejonowy uznał twierdzenia powoda, poparte zaproponowanymi dowodami, za zasługujące na wiarę. Nie bez znaczenia pozostają tutaj także szczególne cechy osobnicze powoda. K. C. podczas składania oświadczenia wiedzy kwitującego otrzymanie 70 000 zł na poczet ceny, działał w zaufaniu do pośredników z biura obrotu nieruchomościami, zgadzając się na zaproponowane przez nich warunki. Jak ustalono w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, powód nie mając stosownej wiedzy ani doświadczenia, czy też orientacji prawnej, zgłosił się do podmiotu profesjonalnie zajmującego się, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, obrotem nieruchomościami. Pokładał zatem całkowitą ufność w rzetelność i uczciwość pracujących w biurze pośredników, z racji wykonywanego przez nich zawodu. Nieporadność życiowa powoda objawiła się także w tym, iż „nie pomyślał on nawet” o żądaniu przedstawienia kopii dokumentu kwitującego odbiór kwoty niższej niż wynikająca z treści oświadczenia zawartego w akcie notarialnym z dnia 1 października 2010 roku. Powyższe okoliczności nie przesądzają o bezpodstawności żądania, wręcz wskazują na prostolinijność powoda i niemożność przypisania mu przy tym wyrafinowanego działania nakierowanego na wyłudzenie od pozwanej nienależnej kwoty.

Wreszcie, nie zasługuje na uwzględnienie także zarzut procesowy dotyczący naruszenia art. 231 k.p.c.

Zgodnie z przepisem art. 231 k.p.c. sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów. Fakt domniemany nie wymaga dowodzenia ale dowodzenia wymagają fakty składające się na podstawę faktyczną domniemania. Domniemanie nie może być sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Orzeczenie sądu może być oparte na domniemaniu faktycznym tylko wówczas, gdy domniemanie to stanowi wniosek logicznie wynikający z prawidłowo ustalonych faktów stanowiących jego przesłanki.

Domniemanie faktyczne przewidziane w art. 231 k.p.c. jest środkiem pozwalającym ustalić określony element stanu faktycznego, konstruowany z uwzględnieniem reguł art. 233 § 1 k.p.c. a tym samym należy do kręgu czynności dotyczących ustaleń faktycznych i oceny dowodów. Nie można dokonać prawidłowego domniemania faktycznego

bez ustalenia faktów stanowiących jego logiczne przesłanki. Domniemanie faktyczne jest środkiem dowodowym stosowanym w braku bezpośrednich środków dowodowych. Nie zastępuje jednak dowodu, a zatem prawidłowo skonstruowane domniemanie faktyczne stanowi o określonym fakcie, nie może mieć natomiast charakteru tylko hipotezy (wyrok SA w Łodzi z dnia 9 stycznia 2018 roku, I Aca 570/17). Zastosowanie zatem domniemania faktycznego zwalnia stronę z konieczności przedstawienia bezpośrednich dowodów na sporny fakt, jeżeli wykaże ona inne okoliczności uzasadniające ustalenie istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy faktu na podstawie wniosku opartego na podstawie art. 231 k.p.c. Dowód prima facie, który jest oparty na konstrukcji domniemań faktycznych, zwalnia stronę ponoszącą ciężar dowodu od żmudnego wykazania wszystkich etapów związku przyczynowego między pierwotnym zdarzeniem sprawczym a szkodą, niemniej jednak wymaga wysokiego prawdopodobieństwa istnienia pierwszego i kolejnych zdarzeń sprawczych, pozwalających traktować je jako oczywiste.

Skarżący zarzuca Sądowi I instancji czynienie ustaleń nie mających oparcia w zasadach logiki i doświadczenia życiowego, w zakresie w jakim Sąd uznał, iż pomiędzy pozwaną a M. P. nastąpiły rozliczenia finansowe oraz, że T. P. wystawił pisemne oświadczenie niezgodne z treścią pokwitowania z dnia 11 października 2010 roku, mimo iż tej okoliczności nie potwierdził i nie wydał powodowi kopii dokumentu.

W niniejszej sprawie spór w istocie koncentrował się wokół kwestii, czy pozwana uiściła na rzecz powoda całość umówionej kwoty z tytułu zawartej umowy sprzedaży, czy też nie. Skarżąca wydaje się wywodzić, iż sama padła ofiarą przemyślanych działań przestępczych ze strony M. P.. Jednakże, jak wynika z materiału dowodowego, brak jest podstaw aby taką okoliczność uznać za wykazaną. Przede wszystkim, pozwana i pośrednik pozostawały w relacji koleżeńskiej przed datą zawarcia umowy, zaś o panującej pomiędzy nimi zażyłości świadczy chociażby używany przez świadka zwrot w odniesieniu do pozwanej „pani B.”. Nadto, co słusznie zauważył Sąd Rejonowy, logicznym jest, że do umocowania o tak szerokim zakresie – do zawierania transakcji na warunkach swobodnego uznania przez pełnomocnika, z pominięciem osoby mocodawcy, dochodzi jedynie w kręgach osób zaufanych. Nadto, przed datą udzielenia pełnomocnictw, warunki zamiany zostały już ustalone.

Zarówno powód, jak i powołani przez niego świadkowie – zarówno w niniejszym postępowaniu, jak i we wcześniejszych toczących się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, konsekwentnie podnoszą, iż powód nie otrzymał pełnej ceny za zamianę praw do lokali. Natomiast pozwana nie stawiała się na wezwanie sądu, nie przedstawiła zatem swojej wersji wydarzeń. Zeznania świadka M. P. okazały się być niewiarygodne w części. Świadek zeznawała odmiennie niż podczas przesłuchania w toku postępowania przygotowawczego przed organami ścigania. Nadto powołana wcześniej zażyłość pomiędzy świadkiem a pozwaną rodzi słuszne wątpliwości co do prawdziwości tychże zeznań.

Domniemanie faktyczne polega na tym, że sąd na podstawie ustalenia jednych faktów wnioskuje o istnieniu innych. To wnioskowanie musi być poprawne z punktu widzenia logiki, a wniosek wywodzony z innych faktów musi się nasuwać z pewnością lub ze szczególnie dużą dozą prawdopodobieństwa i przy przyjęciu, że wniosek przeciwny nie ma w danych okolicznościach uzasadnienia bądź jest wysoce mało prawdopodobny. W świetle ustalonego stanu faktycznego, w tym istnienia zażyłości pomiędzy pozwaną a M. P. – co wynika bezpośrednio z zeznań samego świadka, nadto z zasad doświadczenia życiowego, które nakazują przyjąć, iż nawet w kręgu bliskich znajomych, obrót znaczną ilością pieniędzy – w kwocie ok. 70 000 dokumentuje się w jakikolwiek sposób, chociażby przez pokwitowanie czy potwierdzenie transakcji bankowej. Trudno przy tym uznać, aby nawet przy rozbudowanych i bardzo szerokim zakresie pełnomocnictwa, obejmującego umocowanie do kupna a następnie sprzedaży lokalu – na warunkach swobodnie ustalanych przez pełnomocnika, nie mocodawcę, rozliczenia stron nie były potrzebne czy też możliwe. Sam fakt, iż pełnomocnik był uprawniony do samodzielnego ustalania warunków umów przenoszących własność nie wskazuje na brak rozliczeń między stronami. Trzeba bowiem zauważyć, iż pełnomocnik działała w imieniu i na rzecz pozwanej, dysponując jej środkami pieniężnymi, co z całą pewnością wymagało czynienia adekwatnych rozliczeń. Nawet gdyby przyjąć za skarżącą, iż pozwana została wprowadzona w błąd i wykorzystano jej naiwność i zaufanie, sprzeczne z zasadami logiki i choćby minimalnej dbałości o własny interes byłoby założenie, iż pozwana nie miała żadnej możliwości a także woli kontroli czynności podejmowanych w jej imieniu.

Nie jest przesłanką konieczną do ustalenia treści oświadczenia, w przypadku jego zaprzeczenia, złożenie w tym zakresie przez składającego oświadczenie, zeznań potwierdzających bądź negujących. Fakt, iż T. P. nie potwierdził złożenia pisemnego oświadczenia sprzecznego z treścią pokwitowania z 11 października 2010 roku, nie stoi na przeszkodzie uznaniu, iż faktycznie tego rodzaju oświadczenie miało miejsce. Nadto okoliczność, iż powód nie dysponuje stosowną kopią dokumentu nie stanowi samo w sobie o niemożności dowiedzenia jego istnienia, choć jest przez to utrudnione. Dowodzenie takich okoliczności nie napotyka na żadne ograniczenia ustawowe i może być przeprowadzane za pomocą wszelkich środków dowodowych, Sąd może także ustalić przebieg części zdarzeń w oparciu o przepis art. 231 k.p.c. W niniejszej sprawie, Sąd Rejonowy, prawidłowo i w ramach swobodnego uznania sędziowskiego, skonstruował prawdopodobny przebieg zdarzeń, który ustalił w oparciu o całokształt przeprowadzonego postępowania dowodowego a także część okoliczności wywodząc logicznie i spójnie z innych udokumentowanych faktów. Wobec poprawności i logiki wysnutych przez Sąd Rejonowy wniosków, a nadto przy braku zarzutu z przepisu art. 233 k.p.c., stan faktyczny ustalony w postępowaniu I instancyjnym musiał się ostać, Sąd Odwoławczy zaś nie mógł dokonywać w tym zakresie żadnych ingerencji.

W ocenie Sądu Odwoławczego, zasadną była także konkluzja Sądu Rejonowego, wywodzona z faktu wieloletnich starań powoda o uzyskania należności od pozwanej i biura obrotu nieruchomości, iż powód nie mając przekonania o słuszności swych roszczeń ani nie posiadając podstaw do ich dochodzenia, nie narażałby się na koszty i ewentualną odpowiedzialność karną, pomimo pewnej nieporadności w działaniu i naiwności powoda. Oczywistym jest, że rozsądnie myślący człowiek nie wszczyna postępowań nie posiadając ku temu odpowiednich przesłanek, zwłaszcza jeśli wartość przedmiotu sporu jest na tyle wysoka, że generuje wysoką opłatę sądową od pozwu, która pełni swoistą funkcję odstraszącą potencjalnych piniaczy od wytaczania oczywiście niezasadnych powództw. Sytuacja finansowa zaś powoda zmieniała się na przestrzeni lat, co powodowało, iż nie mógł zakładać przyznania zwolnienia od kosztów sądowych.

Mając na względzie obowiązek dowodowy wynikający z art. 252 k.p.c., należało przyjąć, że jedynym racjonalnym argumentem mogącym przemawiać za ewentualną potrzebą dalszego dochodzenia przez powoda rozliczenia stron była okoliczność nieuiszczenia przez kupującą pełnej wartości ceny, umówionej przez strony. Nadto, w świetle treści art. 253 k.p.c., jeżeli strona zaprzecza prawdziwości dokumentu prywatnego albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenie osoby, która je podpisała, od niej nie pochodzi, obowiązana jest okoliczności te udowodnić. Jeżeli jednak spór dotyczy dokumentu prywatnego pochodzącego od innej osoby niż strona zaprzeczająca, prawdziwość dokumentu powinna udowodnić strona, która chce z niego skorzystać. Z uwagi na fakt, iż wskazany dokument pochodził od powoda, winien on przeprowadzić stosowny dowód. K. C. zaproponował środki dowodowe, jakimi dysponował w okolicznościach niniejszej sprawy. Natomiast pozwana nie przedstawiła kontrargumentacji, nie zgłosiła także wniosków dowodowych w tym zakresie.

Reasumując: przedstawione rezultaty kontroli instancyjnej prowadzą do wniosku, że apelacja jest nieuzasadniona, co skutkuje jej oddaleniem na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik postępowania, wyrażonej w art. 98 k.p.c. Apelacja pozwanej nie została uwzględniona w żadnej części i jest ona - jako strona przegrywająca - zobowiązana zwrócić przeciwnikowi procesowemu poniesione przez niego koszty na etapie postępowania drugoinstancyjnego. Stanowią je koszty zastępstwa procesowego wynoszące 1800 złotych, ustalone na podstawie § 2 pkt 5 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015, poz. 1800).