

*Sygn. akt VI ACa 422/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 23 sierpnia 2012 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Jerzy Paszkowski (spr.)*

*Sędzia SA – Małgorzata Kuracka*

*Sędzia SA – Irena Piotrowska*

*Protokolant: sekr. sądowy – Beata Pelikańska*

*po rozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2012 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa Z. G.*

*przeciwko B. G.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanej*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 18 listopada 2011 r.*

*sygn. akt III C 1185/10*

*I oddala apelację;*

*II nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie na rzecz adwokata M. S. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych plus VAT tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.*

*Sygn. akt VI ACa 422/12*

## UZASADNIENIE

Z. G. w pozwie z dnia 29 lipca 2002 r. skierowanym przeciwko B. G. domagał się zasądzenia od pozwanej kwoty 331.823 zł z tytułu zwrotu zaliczki i udzielonych pożyczek, skapitalizowanych odsetek, z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W dniu 26 lutego 2003 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał wyrok zaoczny, w którym zasądził od pozwanej B. G. na rzecz powoda Z. G. kwotę dochodzona w pozwie - 331.823 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 lipca 2002 r. do dnia zapłaty wraz kosztami procesu w kwocie 18.196 zł.

Od wyroku zaocznego pozwana B. G. złożyła sprzeciw wnosząc o oddalenie powództwa, z zasądzeniem na jej rzecz kosztów według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana podnosiła, że zobowiązanie w formie przyrzeczenia sprzedaży udziału w nieruchomości z dniem 31 grudnia 2000 r. wygasło z powodu niemożności świadczenia, za które pozwana odpowiedzialności nie ponosi. Umowa ta uległa rozwiązaniu, skutkiem czego był zwrot

przez pozwaną 50.000 USD. Zdaniem pozwanej żądanie zasądzenia na rzecz powoda zadatku jest bezpodstawne. Co roszczeń z tytułu pożyczki 74.000 zł, to jej zdaniem nie kwitowała ona przyjęcia od powoda takiej kwoty i wobec tego zobowiązanie zwrotu pożyczki nie istnieje z powodu braku przedmiotu świadczenia. Pozwana zarzucała pozorność tej umowy.

Powód domagał się utrzymania wyroku zaocznego Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 26 lutego 2003 r. w mocy do łącznej kwoty początkowo 301.594 zł, ostatecznie do kwoty 292.594 zł, w tym: 1) kwoty 77.028,45 zł (równowartość kwoty 18.500 USD) z ustawowymi odsetkami o d. dnia 1 lutego 2002 r. do dnia zapłaty, 2) kwoty 141.565,80 zł (równowartość 34.000 USD) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2002 r. do dnia zapłaty, 3) kwoty 74.000 zł z odsetkami od dnia 1 lutego 2002 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego w łącznej kwocie 22.500 zł.

W dniu 2 listopada 2006 r. powód ograniczył powództwo o kwotę 9000 zł.

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2006 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w całości uwzględnił powództwo nie uchylając wcześniejszego wyroku zaocznego. Wyrok ten został uchylony przez Sąd Apelacyjny w Warszawie z uwagi na to, że w sprawie nie sporządzono uzasadnienia wyroku.

Wyrokiem z dnia 17 września 2009 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w uchylił wyrok zaoczny z 26 lutego 2003 r. i w części, w jakiej cofnięto powództwo postępowanie umorzył, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 7 lipca 2010 r. zaskarżony wyrok uchylił i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu nakazując wyjaśnić okoliczności związane z udzielonym przez pozwaną pokwitowaniem pożyczki oraz okoliczności związane z pokwitowaniami zawartymi na umowach przedwstępnych i wzajemne rozliczenia stron.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy wyrokiem z dnia 18 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

I uchylił wyrok zaoczny z dnia 26 lutego 2003 r. w całości;

II zasądził od B. G. na rzecz Z. G. kwotę 292.594 zł z ustawowymi odsetkami od następujących kwot:

- 218.594,25 zł od dnia 1 lutego 2002 r. do dnia zapłaty,

- 74.000 zł od dnia 1 stycznia 2002 r. do dnia zapłaty;

III w pozostałym zakresie powództwo oddalił;

IV zasądził od B. G. na rzecz Z. G. kwotę - 15.629,70 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych;

V nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa - Kasy Sądu Okręgowego w Warszawie na rzecz adwokata M. S. kwotę - 7.200 zł + VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane pod dokonaniu następujących ustaleń faktycznych i prawnych:

W dniu 28 lutego 2000 r. została zawarta pomiędzy B. G., jako sprzedającą i Z. G., jako kupującym w formie aktu notarialnego umowa przedwstępna sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) i we współwłasności budynku wynoszącym (...) położonego w W. przy zbiegu ulic (...) w (...) za cenę stanowiącą równowartość 120.000 USD według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu zapłaty. Strony ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 grudnia 2000 r., przy czym strony zgodnie przewidywały możliwość przedłużenia wskazanego terminu. B. G. przy zawarciu tej umowy oświadczyła, że na poczet ceny sprzedaży otrzymała przed podpisaniem tego aktu od kupującego kwotę 282.220 zł, co stanowi równowartość 68.500 USD według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu wpłaty kwoty tj. 25 lutego 2000 r. i odbiór tej kwoty pozwana w tym

akcie skwitowała. Resztę ceny stanowiącej równowartość 51.500 USD kupujący zobowiązał się zapłacić sprzedającej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Strony zastrzegły sobie możliwość odstąpienia od tej umowy w terminie do dnia 31 grudnia 2000 r. Strony zgodnie ustaliły, iż w przypadku odstąpienia od tej umowy przez którąkolwiek ze stron B. G. będzie zobowiązana do zwrotu Z. G. całej otrzymanej od niego kwoty przeliczonej według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu zwrotu, w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od umowy. Strony nadto postanowiły, iż w przypadku niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w ustalonym terminie aktu z powodu nieuzyskania dokumentów niezbędnych do jej zawarcia - umowa ta ulegała rozwiązaniu, zaś B. G. zobowiązała się do zwrotu Z. G. całej otrzymanej od niego kwoty przeliczonej według średniego kursu NBP obowiązującego z dnia zwrotu w terminie do 31 stycznia 2001 r. B. G. oświadczyła też, że w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej terminie do 31 grudnia 2000 r. w zakresie zwrotu Z. G. w terminie do dnia 31 stycznia 2001 r. otrzymanej od niego na poczet ceny sprzedaży kwoty złotych stanowiącej równowartość 68.500 USD według średniego kursu NBP obowiązującego z dnia zwrotu poddaje się egzekucji wprost w trybie art.774 § 1 pkt 5 k.p.c. B. G. do tego aktu notarialnego stawiała osobiście. Przy zawieraniu tej umowy w Kancelarii Notarialnej pozwana była świadoma podejmowanych czynności, nie działała ona ani pod wpływem błędu czy groźby.

W dniu 29 grudnia 2000 r. w zwykłej formie pisemnej strony zawarły umowę stanowiącą uzupełnienie, zmianę umowy z dnia 28 lutego 2000 r. Strony zgodnie postanowiły przedłużyć ważność umowy zawartej z dnia 28 lutego 2000 r. do dnia 31 grudnia 2001 r. W treści tej umowy zawarto zapis, iż podwyższono zadatek o równowartość 34.000 USD. B. G. pokwitowała odbiór tej kwoty 34.000 USD. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron lub upływu terminu z podanego w § 1 tej umowy B. G. zobowiązała się do zwrotu Z. G. całego zadatku stanowiącego równowartość 102.500 USD w terminie 30 dni od odstąpienia, bądź wygaśnięcia umowy. Strony w umowie tej wskazały, że pozostałe paragrafy aktu notarialnego (...) pozostają ważne. Tą umowę pozwana spisała i popisywała osobiście.

W dniu 3 marca 2001 r. została zawarta pomiędzy B. G., a Z. G. umowa pożyczki. W punkcie 1 umowy Z. G. oświadczył, że pożycza B. G. kwotę 74.000 zł. B. G. zobowiązała się zwrócić tę kwotę Z. G. (bez odsetek) do dnia 31 grudnia 2001 r. B. G. zobowiązała się zarejestrować tą umowę we właściwym Urzędzie Skarbowym i ponieść wszelkie koszty z tym związane. Pożyczki w tej kwocie 74.000 zł były przekazywana przez powoda przez okres od października 1998 roku do 3 marca 2001 r. Umowę pożyczki spisała i podpisała osobiście pozwana.

Dnia 30 sierpnia 2001 r. Gmina (...) oddała w użytkowanie wieczyste działkę gruntu nr (...) położoną przy ulicy (...) na okres 99 lat m.in. B. G. w (...) częściach i takich samym częściach budynku mieszkalnego B. G. stanęła do aktu osobiście.

Po sprzedaży nieruchomości w dniu 17 grudnia 2001 r. B. G. dokonała w Banku (...) SA II Oddział w W. przelewu bankowego na rzecz Z. G. kwoty 199.465 zł wskazując, jako tytuł tego polecenia - spłata długu 50.000 USD.

Powód był od 7 kwietnia 1994 r. najemcą lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Po sprzedaży przez pozwaną domu przy ul. (...) w 2001 roku powód z nowym właścicielem domu Firmą (...) podpisał 31 października 2002 r. porozumienie na mocy którego zrezygnował z najmu swojego lokalu, w zmian uzyskał od tej firmy odszkodowanie.

Dnia 27 listopada 1986 r. Sąd Wojewódzki (...) orzekł rozwód związku małżeńskiego pomiędzy Z. G., a B. G..

W pierwszej kolejności w sprawie przedmiotowej trzeba zaznaczyć, iż przedmiotem tego postępowania była zawarta pomiędzy B. G. a Z. G., umowa przedwstępna sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) i we współwłasności budynku wynoszącym(...)położonym w W. przy ulicy (...) z dnia 28 lutego 2000 roku, która została następnie przedłużona umową z dnia 29 grudnia 2000 r. w zwykłej formie pisemnej do dnia 31 grudnia 2001 r., oraz zawarta pomiędzy stronami umowa pożyczki, z dnia 3 marca 2001 r. na kwotę 74.000 zł.

Zdaniem Sądu kwestie tych zawartych pomiędzy stronami umów winny stanowić przedmiot zainteresowania Sądu. Kwestie dotyczące innych rozliczeń pomiędzy stronami, w szczególności rozliczenia z umowy zlecenia, co do

odzyskania czy też nie odzyskania nieruchomości przez powoda nie stanowią przedmiotu tej sprawy, również kwestie uzyskania przez powoda odszkodowania w zamian za rezygnację przez niego z najmu lokalu nr (...), przy ul. (...) też nie stanowią roszczeń powoda w tej sprawie, jak również nie były zgłaszane w formie zarzutu potrącenia przez pozwaną. Pozwana podniosła jedynie zarzut potrącenia tylko w zakresie umowy przedwstępnej z dnia 28 lutego 2000 r., co do zadatku.

Przechodząc do zawartej przez strony umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) i we współwłasności budynku wynoszącym (...) położonym w W. przy ulicy (...), z dnia 28 lutego 2000 r., to trzeba zaznaczyć, że w treści tej umowy nie mowy o zadatku, jest tylko mowa, iż B. G. przy zawarciu tej umowy na poczet ceny sprzedaży otrzymał od powoda przed podpisaniem aktu kwotę 282.220 zł., co stanowi równowartość 68.500 USD oraz że resztę ceny stanowiącej równowartość 51.500 USD, powód zobowiązał się zapłacić pozwanej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. W umowie z dnia 29 grudnia 2000 r. strony zgodnie postanowiły przedłużyć ważność umowy zawartej z dnia 28 lutego 2000 r. do dnia 31 grudnia 2001 r. Strony w umowie tej wskazały, że pozostałe paragrafy aktu notarialnego pozostają ważne. W treści tejże umowy zawarto, co prawda zapis, iż podwyższono zadatek o równowartość 34.000 USD, co łącznie z kwotą wpłaconą przed zawarciem aktu notarialnego w dniu 28 lutego 2000 r. daje kwotę zadatku stanowiącego równowartość 102.500 USD. Mimo takiego zapisu w umowie z dnia 29 grudnia 2000 r. to zdaniem Sądu w dalszym ciągu była to zaliczka na poczet ceny, a nie zadatek, ponieważ strony wyraźnie wskazały iż pozostałe paragrafy aktu notarialnego z dnia 28 lutego 2000 r. pozostają ważne. Zatem należy stwierdzić, że mamy do czynienia w tej sprawie z roszczeniem powoda o zwrot zaliczki wpłaconej na poczet ceny zakupu udziału w nieruchomości, a nie z zadatkiem o którym mowa w art. 394 k.c. Bezsporne między stronami było, iż pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej i że umowa wygasła. Pozwana po odzyskaniu nieruchomości i po jej sprzedaży zwróciła w dniu 17 grudnia 2001 r. powodowi kwotę 50.000 USD. W żadnym wypadku nie można przyjąć ostatnich twierdzeń pozwanej złożonych na ostatniej rozprawie w dniu 21 października 2011 r., iż była to darowizna na rzecz powoda, jest to w sprzeczności zarówno przedstawionym dokumentem w postaci przelewu bankowego pozwanej z dnia 17 grudnia 2001 roku, gdzie wyraźnie pozwana wskazuje, jako tytuł wpłaty: spłata długu kwoty 50.000 USD, jak również z zeznaniami samej pozwanej złożonymi na rozprawie w dniu 16 grudnia 2005 r., gdzie podała, że otrzymała pieniądze z umowy notarialnej, dokładnie to nie pamięta w jakiej kwocie, ale pamięta że zwróciła powodowi 50.000 USD, nadto w sprzecznie od wyroku zaocznego (uzupełnienie) pozwana wskazała, że umowa ta uległa rozwiązaniu, skutkiem czego był zwrot przez pozwaną 50.000 USD. Wobec powyższych dowodów należało stwierdzić, że pozwana zgodnie z treścią umowy z dnia 28 lutego 2000 r. i 29 grudnia 2000 r. zwróciła powodowi tytułem zwrotu zaliczki otrzymanej na poczet ceny zakupu udziału w wieczystym użytkowaniu przy ul. (...) kwotę 50.000 USD, co stanowiło równowartość 199.465 zł, a zatem do zwrotu pozostała jeszcze zaliczka w kwocie 52.500 USD. Zgodnie z umową z dnia 29 grudnia 2000 r. pozwana zobowiązała się do zwrotu powodowi tej zaliczki w terminie 30 dni od wygaśnięcia umowy tj. od dnia 31 grudnia 2001 r. Zwrot kwoty miał nastąpić według średniego kursu NBP obowiązującego z dnia zwrotu. Powód przyjął równowartość dolara USA na dzień 31 stycznia 2002 r. po kursie 1 USD - 4,1637 zł, co daje łącznie kwotę 218.594,25 zł, którą Sąd uwzględnił w wyroku. Odsetki ustawowe od tej kwoty zasądzono na podstawie art. 481 k.c. od dnia 1 lutego 2002 r. ( tj. po upływie 30 dni od wygaśnięcia umowy w dniu 31 grudnia 2001 r.) do dnia zapłaty.

W tym miejscu należy podnieść, iż pozwana nie wykazała, iż umowy te była zawarte w stanie, w którym miałyby wyłączoną świadomość, pod wpływem groźby czy przymusu. Jak wynika z zeznań świadka R. C., nie miała ona nigdy wątpliwości, co do stanu świadomości Pani G.. Świadek ten zeznał nadto, że również nie odniosła wrażenia, że Pani G. działała pod wpływem błędu czy groźby. Również pozostali świadkowie nie wskazywali, iż pozwana była w jakimś stanie uniemożliwiającym podejmowanie jej czynności prawnych. Świadek J. W. zeznał, że pozwana doskonale orientowała się w dokumentach miała doskonałą pamięć i logikę, nie odnosił wrażenia że pozwana mogła być chora psychicznie. Podobnie świadek B. Ł. zeznała, że pozwana doskonale orientowała się w swoich sprawach i dokumentach nie odniosła ona, że pozwana ma ograniczoną percepcję. Świadek Ł. I. zeznała, że nie jest w stanie ocenić czy pozwana mogła poddać się wpływom osób trzecich. Podała, że leki przeciwdepresyjne mają za zdanie poprawić nastrój. Również w opinii psychiatrycznej nie zostało wykazane, iż pozwana była pozbawiona zdolności do czynności prawnych w związku ze swoim z stanem zdrowia psychicznego. Gdy Sąd się zwrócił o nadesłanie dokumentacji lekarskiej

prowadzonej przez psychiatrę I. Ł., aby ewentualnie dokonać uzupełnienia opinii z dnia 3 kwietnia 2006 r. okazało się, że przy ulicy (...) w W. istnieje tylko (...) dla dzieci i młodzieży i tam taka lekarz nie pracuje. Mimo, że pozwana, że była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, zdaniem Sądu pełnomocnik nie przedstawił dowodów na okoliczność stanu zdrowia psychicznego wyłączającego działanie pozwanej. Wobec nieuzupełnienia dokumentacji lekarskiej oraz mając na uwadze zgromadzony materiał dowodowy w postaci zeznań świadków, brak było podstaw do zlecenia biegłemu opinii na okoliczność stanu psychofizycznego pozwanej w dacie 28 lutego 2000 r., dlatego też Sąd postanowieniem z dnia 15 grudnia 2008 r. wniosek pozwanej oddalił.

Sąd na podstawie zgromadzonych dowodów w sprawie doszedł do przekonania, iż pozwana w dacie sporządzania aktu notarialnego w dniu 28 lutego 2000 r. była w pełni świadoma podejmowanych decyzji nie działała ona ani pod wpływem błędu, groźby, czy przymusu. Dlatego też zasadne było jak to już wyżej podniesiono, roszczenie powoda o zasądzenie zwrotu zaliczki w kwocie 218.594,25zł (równowartość 52.500 USD).

Kolejnym roszczeniem w sprawie przedmiotowej było roszczenie z umowy pożyczki z dnia 3 marca 2001 r. Zdaniem Sądu i to roszczenie powoda jest zasadne. Umowę tę pozwana sama spisała i podpisała. Jak wynika z zeznań powoda pozwana w oparciu o zestawienie pożyczek przedstawione jej przez powoda spisała umowę pożyczki w dniu 3 marca 2001 r., czym potwierdziła fakt udzielenia jej pożyczek na tę łączną kwotę 74.000 zł. Zdaniem Sądu, na co wskazuje Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 lipca 2010 r. domniemanie wynikające z pokwitowania odbioru przez pozwaną kwoty 74.000 zł stwierdzone podpisaną umową z 3 marca 2001 r. nie zostało przez pozwaną obalone. Również przy ponownym rozpoznaniu sprawy przez Sąd pierwszej instancji to domniemanie nie zostało obalone przez pozwaną, zatem na podstawie art. 720 § 1 k.c. zasadne było roszczenie powoda o zasądzenie na jego rzecz kwoty 74.000 zł tytułem zwrotu pożyczki w tej kwocie. Odsetki ustawowe od tej kwoty zasądzono na podstawie art. 481 k.c. od dnia 1 stycznia 2002 r. ( tj. po upływie daty zwrotu tej pożyczki wskazanej w umowie z dnia 3 marca 2000 r., tj. do dnia 31 grudnia 2001 r.) do dnia zapłaty.

Na podstawie art. 347 k.p.c. Sąd uchylił wyrok zaoczny z dnia 26 lutego 2003 r. i wydał wyrok, w którym zasądził łączną kwotę 292.594 zł stanowiącą sumę wskazanych powyżej kwot: 218.594 zł +74.000 zł wraz odsetkami ustawowymi. Wobec tego, że powód ograniczył tylko powództwo do kwoty 292.594 zł, a nie było skutecznego cofnięcia powództwa za zgodą pozwanej, Sąd ponad kwotę 292.594 zł oddalił powództwo.

Sąd nie uwzględnił zarzutu potrącenia pozwanej do kwoty 282.220 zł, ponieważ jak to było już wyżej podniesione w umowie przedwstępnej sprzedaży udziału w użytkowaniu wieczystym z dnia 28 lutego 2000 r. nie ma żadnej mowy o zadatku i zdaniem Sądu zawarcie umowy z dnia 29 grudnia 2000 r. nie zmieniło w tym zakresie umowy notarialnej, bowiem zmieniła ta umowa tylko termin zawarcia umowy przyrzeczonej i podwyższała kwotę zaliczki na poczet ceny, dlatego też skoro strony w umowie nie wskazują na zadatek to nie można kwot przekazanych przez powoda na poczet ceny nieruchomości, traktować jako zadatku. Wobec powyższego zarzut potrącenia pozwanej nie mógł być uwzględniony.

Na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzono od pozwanej na rzecz powoda zwrot kosztów sądowych tj. kosztów wpisu sądowego: 15.629,70 zł od uwzględnionego powództwa w kwocie 292.594 zł). Na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2002. Nr 163 poz. 1348) - § 6 pkt 7 - nakazano wypłacić adwokatowi z urzędu ustanowionego dla pozwanej kwotę 7.200 zł + VAT - wynagrodzenia adwokackiego z tytułu pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana skarżąc go, co do punktów II i IV i zarzucając:

1) Naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez błędne zastosowanie art. 227, art. 231, art. 232 oraz art. 233 § 1 k.p.c., co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego przez Sąd pierwszej instancji i przyjęcia, że:

(I) Umowa z dnia 28 lutego 2000 r. w formie Aktu Notarialnego(...) (Umowa Przedwstępna) została skutecznie zmieniona poprzez umowę z dnia 29 grudnia 2000 r. spisana odrębnie (Umowa Przedłużająca);

(II) Kwota 34.000 USD wskazana w Umowie Przedłużającej stanowiła zaliczkę na poczet sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz w prawie własności budynków nieruchomości opisanej w Umowie Przedwstępnej (Nieruchomość), gdy w rzeczywistości ze względu na odpadnięcie podstawy świadczenia i jego zamierzony cel (skuteczne przedłużenie Umowy Przedwstępnej) przekazanie przez powoda kwoty 34.000 USD pozwanej przy podpisywaniu Umowy Przedłużającej było świadczeniem nienależnym;

(III) Pozwana rzeczywiście otrzymała kwotę 74.000 zł na podstawie umowy pożyczki z dnia 3 marca 2000 r. (Umowa Pożyczki), gdy Umowa Pożyczki stanowiła jedynie zobowiązanie powoda do wypłaty tej kwoty, i uprawnienie / roszczenie pozwanej o jej wypłatę, zaś pozwana nigdy tej kwoty nie otrzymała, którego to faktu nigdy nie skwitowała, tak jak w przypadku Umowy Przedwstępnej i Umowy Przedłużającej;

2) Naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., mające istotny wpływ na możliwość instancyjnej kontroli wyroku poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku wszystkich podstaw faktycznych i prawnych przemawiających za orzeczeniem na korzyść powoda, w tym w szczególności Sąd pierwszej instancji nie rozważył, wskazanej w aktach sprawy, kwestii formy Umowy Przedłużającej w kontekście formy Umowy Przedwstępnej, czy też, dlaczego dał wiarę powodowi, co do zestawienia (wyliczenia) rzekomych pożyczek, czemu pozwana zaprzeczyła, a powód nie przedstawił żadnych dowodów na poparcie tej okoliczności.

3) Naruszenie art. 410 k.c. oraz art. 409 k.c. mające istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez ich niezastosowanie do przekazania (świadczenie) przez powoda kwoty 34.000 USD pozwanej, w momencie, gdy ze względu na niewłaściwą formę Umowy Przedłużającej nie mogła ona zmienić Umowy Przedwstępnej, a zatem odpadła podstawa świadczenia i zamierzony cel świadczenia, czyli skuteczne przedłużenie Umowy Przedwstępnej odpadł;

4) Naruszenie art. 6 k.c., mające istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez jego niezastosowanie, a także naruszenie art. 232 k.p.c., również mające istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez jego błędne zastosowanie, co do faktu przekazania lub nieprzekazania pozwanej, przez powoda, rzekomej kwoty 74.000 zł na podstawie Umowy Pożyczki, w momencie, gdy powód nie był w stanie zaoferować Sądowi pierwszej instancji żadnego dowodu (skwitowania) na okoliczność faktycznego przekazania pozwanej kwoty wymienionej w Umowie Pożyczki;

5) Naruszenie art. 720 k.c., mające istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez jego błędną interpretację w kontekście niniejszej sprawy i przyjęcie, że zawarty w Umowie Pożyczki zwrot „Z. G. pożycza B. G.” w rzeczywistości oznacza, że Z. G. pożyczył B. G. kwotę tam wskazaną, a nie jak wskazują przepisy kodeksu cywilnego jedynie zobowiązał się do przeniesienia na własność B. G. wskazanej w Umowie Pożyczki ilości pieniędzy.

Przy tak określonych zarzutach pozwana wносиła o zmianę wyroku w części, to jest w punktach II oraz IV i oddalenie powództwa w części zasądzonej w pkt II wyroku (czyli, co do kwoty 292.594 zł) oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm prawem przewidzianych - pkt IV wyroku, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w części, czyli w zakresie pkt II i IV i przekazanie go Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania w tym zakresie oraz o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego od powoda.

W ocenie Sądu Apelacyjnego apelacja pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, jak również dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną.

Bezasadne są wskazane w apelacji zarzuty zarówno naruszenia prawa procesowego, jak też materialnego odnoszące się do ustalenia, że umowa pisemna z dnia 29 grudnia 2000 r. zmieniła umowę przedwstępną przede wszystkim w zakresie obowiązku zwrotu otrzymanych przez pozwaną kwot z uwagi na treść art.77 § 1 k.c. zgodnie, z którym uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Zgodnie z treścią tego przepisu rygor zachowania takiej samej formy odnosi się do formy, jaką ustawa lub strony przewidziały. Zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości nie wymaga żadnej formy szczególnej

poza sytuacją, kiedy wola stron umowy jest chęć wywołania skutków określonych w art.390 § 2 k.c. w postaci uprawnienia do dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby strony do formy umowy przywiązywały szczególne znaczenie i rzeczywiście chciały zapewnić sobie możliwość dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej, o czym świadczy choćby okoliczność zawarcia kolejnej umowy zmieniającej w formie pisemnej. Strony też nie zastrzegły na podstawie art.76 k.c. szczególnej formy czynności prawnej dotyczącej zmiany tej umowy, co powodowałoby, że czynność doszłaby do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy.

Chodzi, więc o takie sytuacje zachowanie formy kwalifikowanej nie wynikało z respektowania nakazu ustawowego lub umownego, a tylko z incydentalnej decyzji stron o takiej formie zawarcia umowy, strony nie wprowadziły umownego obowiązku respektowania określonej formy kwalifikowanej, ale w praktyce postąpiły tak, że dana forma została zachowana.

Nie można wówczas, bowiem mówić o tym, że strony daną formę umowy przewidziały w celu jej zawarcia.

W zakresie zarzutów dotyczących zawartej między stronami umowy pożyczki, należy po raz kolejny podnieść okoliczność pokwitowania przez pozwaną tej pożyczki, co wynika wprost z treści tej umowy, gdzie pozwana potwierdziła otrzymanie kwoty pożyczki. Stwierdzenie „Z. G. pożyczka B. G. kwotę 74.000,-zł” poza konsensusem stron, co do zawarcia umowy zawiera w istocie również pokwitowanie otrzymania kwoty pożyczki. Nie jest to, bowiem samo zobowiązanie, gdzie powstaje obowiązek wydania kwoty pożyczki, ale z uwagi na jednoznaczny zwrot w formie oznajmującej oznacza wydanie tej kwoty. Należy przy tym wziąć pod uwagę, że umowę zawierały strony, które nie posiadały w tym zakresie stosownej wiedzy prawniczej oraz panujące w tym zakresie obyczaje, gdzie w przypadku pożyczek udzielanych nie przez instytucje w tym wyspecjalizowane, takie jak banki umowa pożyczki następuje równocześnie z wydaniem kwoty pożyczki. Trafnie, zatem Sąd Okręgowy uznał, że pozwana pokwitowała, to co otrzymała od byłego męża.

W tym zakresie, zatem należało podzielić stanowisko Sądu Okręgowego, że pozwana nie wykazała okoliczności, według których powód zgodnie z treścią zawartej umowy nie miał uprawnienia do domagania się zwrotu kwoty 74.000 zł.

Pozwana w swoich rozważaniach pomija tę istotną okoliczność, że w świetle zapisów umów wskutek każdej niezawinionej przez strony okoliczności niezawarcia umowy ostatecznej to ona była zobowiązana do zwrotu na rzecz powoda zaliczkowanych kwot niezależnie od tego czy należy je traktować, jako zwykłą zaliczkę, czy też zadatek. Pozwana nie wykazała, aby do zawarcia umowy ostatecznej nie doszło z przyczyn leżących po stronie kupującego, co mogłoby być źródłem jej ewentualnych roszczeń.

Nie można też podzielić zarzutów apelacji odnoszących się do naruszenia przez Sąd art.328 § 2 k.p.c., albowiem uzasadnienie Sądu Okręgowego spełnia wszelkie wymogi określone w tym przepisie, Sąd Okręgowy wykonał wytyczne Sądu Apelacyjnego odnosząc się do nich w motywach wyroku przez co orzeczenie poddaje się pełnej kontroli instancyjnej.

Mając na względzie powyższe okoliczności na podstawie art.385 k.p.c. orzeczono, jak w wyroku. O kosztach procesu za drugą instancję rozstrzygnięto według zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Na podstawie § 6 pkt 7, § 13 ust.1 pkt 2, § 19 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu nakazano wypłacić adwokatowi ustanowionemu dla pozwanej kwotę 5400 zł + VAT z tytułu pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu przed Sądem Apelacyjnym.