

*Sygn. akt VI ACa 1071/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 29 czerwca 2016 r.*

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

*Przewodniczący – Sędzia SA Ryszard Sarnowicz*

*Sędziowie: SA Teresa Mróz*

*SA Krzysztof Tucharz (spr.)*

*Protokolant: protokolant Katarzyna Mikiciuk*

*po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2016 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa J. T.*

*przeciwko T. T. (1)*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 31 marca 2015 r., sygn. akt XXV C 1215/13*

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od T. T. (1) na rzecz J. T. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

*Sygn. akt VI ACa 1071/15*

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 12 sierpnia 2013 r. skierowanym przeciwko T. T. (1) powódka J. T. wносиła o zasądzenie od pozwanego, na jej rzecz kwoty 98.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 maja 2013 r. do dnia zapłaty oraz o obciążenie pozwanego obowiązkiem zwrotu powódce kosztów procesu.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 31 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego, na rzecz powódki kwotę 98.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty oraz koszty procesu i oddalił w pozostałej części.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

W dniu 27 października 2010 r. doszło do zawarcia, w kancelarii notarialnej w W., przed notariuszem P. Ś., przedwstępnej umowy kupna sprzedaży nieruchomości gruntowej o pow. 1.022 m<sup>2</sup> położonej w W. przy ul. (...)/działki nr (...).

Jako zbywcy przedmiotowej nieruchomości występowali spadkobiercy P. i J. małż. T. wśród, których byli m.in. powód i pozwana. J. T. przysługiwał w tej nieruchomości udział wynoszący (...) części, a pozwanemu udział – (...) części.

Nabywcami nieruchomości byli P. i A. małż. K..

Wartość udziału powódki została określona na kwotę 150.000 zł, a pozwanego na kwotę 100.000 zł.

Kupujący zobowiązali się, że część ceny należnej powódce i pozwanemu, w łącznej wysokości 250.00 zł zostanie uregulowana poprzez przeniesienie własności lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 27,70 m<sup>2</sup> o wartości 175.000 zł na rzecz syna powódki – M. T. (1), a reszta łącznej ceny (75.000 zł) miała zostać zapłacona powódce i pozwanemu przelewem, na rachunek bankowy w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Jednak w tym samym dniu doszło przed notariuszem P. Ś. do zawarcia pomiędzy powódką a pozwanym kolejnej umowy mocą której J. T. sprzedała T. T. (1) swój udział w opisanej wyżej nieruchomości za cenę 150.000 zł, która to kwota według zgodnego oświadczenia stron zamieszczonego w akcie została już zapłacona.

Pozwany T. T. (1) zobowiązał się względem P. i A. małż. K. do sprzedaży im udziału J. T., zgodnie z warunkami umowy przedwstępnej, na co kupujący wyrazili w tym akcie zgodę.

Pozwany nie był przygotowany do uiszczenia opłaty z tytułu dokonania tej ostatniej czynności notarialnej i stosowną kwotę wyłożył na ten cel P. K., a pozwany wystawił mu u notariusza pokwitowanie wskazując, że przekazana mu gotówka stanowi zapłatę części ceny wynikającej z umowy przedwstępnej.

Przyczyną zawarcia między powódką a pozwanym przedmiotowej umowy były obawy pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, że z uwagi na podeszły wiek powódki może ona nie dożyć momentu zawarcia umowy przyrzeczonej, co zniweczyłoby skutki umowy przedwstępnej.

Powódka nie posiadała konta bankowego i wskazała, konto drugiego syna – P. T. (1), na które przelana została w dniu 19 grudnia 2012 r., z rachunku pozwanego kwota 20.000 zł z dopiskiem „opłata za działkę (...)”.

Powódka nie otrzymała od pozwanego wcześniej jakiegokolwiek należności za sprzedany udział.

Po dokonaniu przelewu z dnia 19 grudnia 2012 r. powódka wraz z synem P. udała się do P. K., który w ich obecności skontaktował się telefonicznie z pozwanym w celu wyjaśnienia sprawy. Efektem rozmowy było dokonanie przez żonę pozwanego przelewu na koto P. T. (2) dalszej kwoty 30.000 zł, co nastąpiło w dniu 20 lutego 2013.

Ponadto pozwany za pośrednictwem poczty przekazał wcześniej powódce dwukrotnie kwoty po 1.000 zł (15 stycznia 2013 r. i 6 lutego 2013 r., kolejnej kwoty – 1.000 zł powódka już nie przyjęła od pozwanego, żądając od niego uregulowania całej pozostałej należności 98.000 zł).

Następnie pismami z dnia: 13 maja 2013 r. i z 17 czerwca 2013 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 98.000 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe pozwala uznać, iż powództwo zasługiwało niemal w całości na uwzględnienie.

Między stronami istniał jedynie spór, czy doszło do zapłaty ceny za sprzedany przez powódkę pozwanemu udział w przedmiotowej nieruchomości.

Odnosnie powyższej kwestii, nie istniały przewidziane w art. 247 k.p.c. przeszkody proceduralne do dopuszczenia, na tę okoliczność, zawnioskowanych dowodów. Nie były bowiem one skierowane przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu.

Przepis art. 247 k.p.c. nie dotyczy zagadnienia, czy to co strona oświadczyła w dokumencie jest prawdą.

Sąd Okręgowy uznał, że w oparciu o zeznania przesłuchanych w sprawie świadków i złożone do akt sprawy dokumenty, że należy dać wiarę twierdzeniom powódki, iż nie otrzymała ona, z tytułu zawartej umowy sprzedaży, całej ustalonej ceny.

Istnieją dowody świadczące o przekazaniu powódce, przez pozwanego jedynie kwot, w łącznej wysokości 52.000 zł, czego powódka nie kwestionowała.

Ustalając przebieg zdarzeń Sąd dał wiarę zeznaniom świadków: P. K., P. T. (1) i M. T. (2).

Sąd podniósł, iż bez wątplenia miała miejsce rozmowa telefoniczna prowadzona przez P. K. z pozwanym, w obecności powódki i jej syna P., której tematem była kwestia uregulowania przez pozwanego zobowiązania za sprzedany mu udział w nieruchomości. Pozwany zobowiązał się wówczas załatwić tę sprawę. Konsekwencją podjętej przez P. K. interwencji było przekazanie na rzecz powódki przelewu kwoty w wysokości 30.000 zł. To zdarzenie oraz przelew z grudnia 2012 r. należy jednoznacznie wiązać ze sprzedażą przedmiotowej nieruchomości.

Jako pozbawione wiarygodności Sąd ocenił zeznania pozwanego oraz przesłuchanej w charakterze świadka – jego żony G. T., które to osoby utrzymywały, że do przekazania powódce kwoty 150.000 zł doszło w przeddzień podpisania umowy przedwstępnej.

Sąd wskazał, że gdyby tak istotnie było to pozwany powinien był zażądać od powódki potwierdzenia otrzymania tak znacznej sumy pieniężnej.

Podobnie Sąd Okręgowy odniósł się do twierdzeń, jakoby kwota 50.000 zł miała być przeznaczona na zakup i remont mieszkania, które kupił syn powódki – P. T. (1).

Ten ostatni stanowczo zaprzeczył tym zeznaniom, co brzmi wiarygodnie, gdyż obie rodziny nie utrzymywały z sobą bliskich kontaktów.

Wątpliwości budziły również wyjaśnienia pozwanego i jego żony odnośnie źródła pochodzenia środków pieniężnych, które powódka miała otrzymać przed podpisaniem w dniu 27 października 2010 r. aktu notarialnego.

Zdaniem Sądu, pozwany zaczął spłacać dług zaciągnięty wobec powódki dopiero po sfinalizowaniu umowy sprzedaży nieruchomości i uzyskaniu z tego tytułu należnej mu kwoty od P. i A. małż. K.

W związku z dokonanymi wyżej ustaleniami Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że zapis zawarty w akcie notarialnym z dnia 27 października 2010 r. dotyczący umowy sprzedaży udziału powódki, stwierdzający, że powódka już otrzymała od pozwanego całą uzgodnioną kwotę (150.000 zł) nie był zgodny ze stanem faktycznym, a ponadto nie był objęty domniemaniem przewidzianym w art. 244 § 1 k.p.c.

Dlatego też, Sąd zasądził o pozwanego na rzecz powódki pozostałą do zapłaty kwotę 98.000 zł, w parciu o art. 535 k.c.

Odnosnie żądania zasądzenia odsetek od powyższej kwoty Sąd Okręgowy wskazał, że pozwany popadł w opóźnienie po doręczeniu mu wezwania do zapłaty z dnia 17 czerwca 2013 r., tj. od dnia 21 czerwca 2013 r. i od tej daty świadczenie uboczne podlegało uwzględnieniu, a za wcześniejszy okres czasu żądanie powódki należało oddalić.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu nastąpiło zgodnie z art. 98 § .. k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją pozwany podnosząc następujące zarzuty:

1) naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. przez niezgodne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego:

- odmowę wiarygodności zeznań pozwanego i świadka G. T.,

- przyjęcie, że pozwany nie dokonał zapłaty całej sumy żądanej przez powódkę,

- ustalenie, że zapłata za sprzedaż udziału miała nastąpić na konto P. T. (1),

- pominięcie faktu, że powódka zwróciła pozwanemu jeden z przekazów pocztowych w wysokości 1000 zł,

- ustalenie, że strony nie utrzymywały z sobą kontaktów,

- przyjęcie, że dopiero telefon świadka P. K. spowodował zapłatę umówionej ceny,

- odmowę wiarygodności uzyskania środków pieniężnych na poczet zapłaty za zakupione udziały, czego skutkiem było dokonanie przez Sąd błędnych ustaleń faktycznych,

b) art. 247 k.p.c. przez jego niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, że oświadczenie o zapłacie umownej ceny nie jest objęte dyspozycją tego przepisu,

c) art. 244 § 1 k.p.c. przez niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, że oświadczenie w postaci pokwitowania otrzymanej zapłaty nie korzysta z domniemań zawartych w tym przepisie.

W oparciu o przytoczone wyżej zarzuty pozwany wnosił o zmianę wyroku w części uwzględniającej powództwo i w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu.

Wnosił również o przyznanie mu od powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

Powódka wносиła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanego, na jego rzecz, kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II instancji.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

***Apelacja pozwanego pozbawiona jest uzasadnionych podstaw prawnych.***

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia przepisu art. 247 k.p.c. poprzez prowadzenie niedopuszczalnego, jak twierdzi to skarżący postępowania dowodowego na okoliczność – czy powódka uzyskała rzeczywiście od pozwanego zapłatę ceny za sprzedany mu udział w nieruchomości, to w powyższej kwestii należy uznać za prawidłowe stanowisko zajęte przez Sąd I instancji.

Trafny jest pogląd tego Sądu, że do istotnych elementów treści zawartej przez strony czynności prawnej, której ważność uzależniona jest od zachowania formy aktu notarialnego nie można zaliczyć oświadczenia o dokonaniu zapłaty ceny za przedmiot umowy.

Jak słusznie wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 1 grudnia 2008 r. sygn. I ACa 551/08 (Lex nr 1642996) – forma aktu notarialnego, zastrzeżona dla umowy przenoszącej własność nieruchomości musi zawierać oświadczenia woli: zbywcy i kupującego, z których powinno wynikać, co jest przedmiotem zbycia i – w przypadku sprzedaży – cena.

Natomiast wszystkie inne oświadczenia, a do nich należy zaliczyć m.in. oświadczenie wiedzy stron co do uiszczenia ceny nie wymagają zachowania formy aktu notarialnego i nie są obwarowane ograniczeniem dowodowym, o jakim mowa w art. 247 k.p.c.

Dowód przeciwko osnowie dokumentu zmierza do wykazania oświadczeń woli sprzecznych z treścią tego dokumentu.

Nie wolno zatem dowodzić, że zawarte w dokumencie oświadczenie nie zostało złożone lub że miało ono inną treść.

Natomiast art. 247 k.p.c. nie dotyczy w ogóle zagadnienia, czy to, co strony oświadczyły w umowie jest prawdą (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 1973 r. I Cr 678/13, Lex nr 7335).

Również zarzut naruszenia art. 244 § 1 k.p.c. był chybiony.

Nie negując twierdzeń skarżącego, że akt notarialny ma charakter dokumentu urzędowego nie sposób, jednocześnie zgodzić się z argumentacją, że wszystko co zostało zawarte w jego treści objęte jest domniemaniem przewidzianym w art. 244 § 1 k.p.c.

Akt notarialny stanowi dowód tego, że osoby wskazane w akcie stały się w określonym czasie u notariusza oraz, że złożyły oświadczenia woli, które zostały dokładnie odzwierciedlone w treści aktu.

Jak już była o tym wcześniej mowa oświadczenia stron dotyczące uiszczenia ceny nie mają cech oświadczenia woli, lecz wiedzy i nie korzystają z domniemania ich zgodności z prawdą.

Wbrew zarzutom pozwanego, Sąd Okręgowy nie uchybił wymogom przewidzianym w art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie sposobu oceny przeprowadzonych w sprawie dowodów i poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne.

Teza pozwanego, że jeszcze przed udaniem się do notariusza strony uzgodniły między sobą, iż dojdzie tam do zawarcia dwóch umów, tj. umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości (gdzie przyszłymi jej nabywcami będą małż. K.) oraz sprzedaży przez powódkę pozwanemu swojego udziału pozostaje w oczywistej sprzeczności z kolejnością dokonanych czynności notarialnych.

Gdyby pozwany osiągnął wcześniej porozumienie z powódką odnośnie zakupu od niej udziału w nieruchomości i przekazał do jej rąk (bez pokwitowania) gotówkę w uzgodnionej cenie, to zupełnie niezrozumiałym byłoby sporządzenie najpierw umowy przedwstępnej kupna-sprzedaży nieruchomości, w której uczestniczyła powódka, a dopiero później zawarcie umowy sprzedaży jej udziału, co z kolei wymagało zgody małżonków K. na modyfikację umowy przedwstępnej.

Logiczne i w pełni przekonujące wytłumaczenie takiego przebiegu zdarzeń znajduje się w zeznaniach świadka P. K., który wyjaśnił, że po zawarciu umowy przedwstępnej pojawiła się obawa wśród współwłaścicieli nieruchomości – czy powódka z racji podeszłego wieku i złego stanu zdrowia doczeka momentu zawarcia umowy przyrzeczonej i powstała wówczas inicjatywa odkupienia udziału powódki przez pozwanego.

Pozwany nie negował okoliczności, że właśnie z uwagi na sytuację powódki postanowił nabyć od niej udział.

Powyższa wersja znajduje też potwierdzenie w fakcie, że pozwany nie posiadał przy sobie środków pieniężnych wymaganych na pokrycie kosztów sporządzenia aktu notarialnego.

Twierdzenia pozwanego, że nie miał on wcześniej świadomości, iż zachodzi konieczność opłacenia od razu podatku od czynności cywilnoprawnych budzi istotne wątpliwości, w świetle zasad doświadczenia życiowego, gdy weźmie się pod uwagę fakt, że pozwany posiada wyższe wykształcenie i jak zeznał, przez 30 lat prowadził działalność gospodarczą.

Zasadnie wskazał Sąd Okręgowy na brak spójności w zeznaniach pozwanego oraz jego żony, co do źródła pochodzenia środków pieniężnych rzekomo przekazanych powódce w dniu 26 października 2010 r.

Argumentacja skarżącego, że z uwagi na upływ czasu nie był on w stanie pamiętać okoliczności, w jakich zdobyte zostały pieniądze na poczet zapłaty ceny, też budzi istotne zastrzeżenia, jeśli się zważy, że nie była to bagatelna kwota (150.000 zł).

Jako zupełnie gołosłowną należy ocenić polemikę pozwanego z ustaleniami Sądu, że zarówno środki pieniężne przekazane na konto syna powódki jak i bezpośrednio powódce w drodze przekazów pocztowych miały związek z zobowiązaniem pozwanego z tytułu sprzedaży mu przez powódkę, udziału w nieruchomości.

Całkowicie niewiarygodne były zeznania żony pozwanego – św. G. T. związane z podaniem celów dokonanych przelewów (20.000 zł i 30.000 zł).

Już choćby pierwszy z tych przelewów (z 19 grudnia 2012 r.) wskazywał inny tytuł przysporzenia („opłata za działkę (...)”) niż podała to św. G. T. w trakcie przesłuchania, tj. rzekomo na zakup przez św. P. T. (1) mieszkania, czemu on zaprzeczył.

Zeznania św. P. T. (1) nie mogą być uznane za nieobiektywne tylko z tego względu, że jest on synem powódki.

Jak zeznał świadek P. K., powódka była u niego wraz z synem, P., w związku z nieotrzymaniem od pozwanego zapłaty za sprzedany mu udział.

Przeprowadzona w obecności powódki i świadka P. T. rozmowa telefoniczna św. P. K. z pozwanym potwierdziła ich zarzuty, że nie doszło do zapłaty należności z w/w tytułu.

Odnośnie wiarygodności relacji św. P. K. nie może być jakichkolwiek zastrzeżeń. Nie miał on żadnego interesu w składaniu zeznań korzystnych dla powódki, a fakt, iż doszło do tej rozmowy telefonicznej przyznał pozwany.

W tym stanie rzeczy zeznania św. P. T. (1) potwierdzające wersję powódki należy traktować jako zgodne z prawdą. Z relacji tego świadka wynika też, że przekazał on już wcześniej pozwanemu numer konta, na które miały zostać przelane pieniądze, należne powódce od pozwanego.

Skarżący pozostaje w błędzie podnosząc, iż w przypadku uznania, że wpłaty dokonywane przez pozwanego drogą pocztową (po 1000 zł) stanowiły zapłatę za sprzedaż udziału to ostatni przekaz, nieprzyjęty przez powódkę (1000 zł) należy również traktować jako spełnienie części świadczenia.

Skutek taki mógłby zaistnieć tylko wówczas, gdyby pozwany złożył tę kwotę do depozytu sądowego.

Zgłoszony w apelacji wniosek dowodowy w postaci testamentu powódki z dnia 19 marca 2010 r. został oddalony z uwagi na fakt, że przedstawiał, nie poświadczoną za zgodność z oryginałem kserokopię, która nie jest dokumentem (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 1994 r. III CZP 37/94 publ. OSNCP 1994 nr 11 poz. 206).

Reasumując, Sąd Apelacyjny podziela w całości ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji, oraz ich ocenę prawną.

***Mając to wszystko na uwadze wniesiona apelacja nie mogła odnieść zamierzonych skutków prawnych i podlegała oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c.***

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto zgodnie z art. 98 i 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c.