

Sygn. akt I ACa 959/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Aleksandra Marszałek
Sędziowie:	SSA Lidia Mazurkiewicz - Morgut (spr.) SSA Dariusz Kłodnicki
Protokolant:	Katarzyna Rzepecka

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **J. Ż.**

przeciwko **M. K. (1) i M. K. (2)**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Legnicy

z dnia 17 lutego 2014 r. sygn. akt I C 161/13

- zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądza od każdego z pozwanych na rzecz powódki kwoty po 50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 29 lipca 2010 r., zasądza od każdego z pozwanych na rzecz powódki po 2.400 zł tytułem kosztów procesu oraz nakazuje pozwanym, aby uiścili na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Legnicy po 2.500 zł brakującej opłaty od pozwu;**
- zasądza od każdego z pozwanych na rzecz powódki po 2.300 zł kosztów postępowania apelacyjnego;**
- nakazuje pozwanym, aby uiścili na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Legnicy po 2.500 zł brakującej opłaty od apelacji.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w Legnicy oddalił wytoczone przez J. Ż. przeciwko M. K. (1)

i M. K. (2) powództwo o zapłatę kwoty 100.000 zł tytułem ceny sprzedaży nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) oraz zasądził

od powódki na rzecz pozwanych kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu zaliczając jednocześnie powstałe w sprawie koszty sądowe na rachunek Skarbu Państwa.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Powódka J. Ż. była właścicielką zabudowanej domem działki gruntu o numerze 92 o powierzchni 0,065 ha oraz właścicielką niezabudowanej działki gruntu numer (...) o powierzchni 0,134 ha położonych w L. przy ul. (...). Od około 20 lat użyczała ona część pomieszczeń osobom trzecim – pięcioosobowej rodzinie K.. Lokatorzy mieli się powódką opiekować i ponosić koszty utrzymania mieszkania, jednakże tego nie czynili.

Dom był zadłużony. Powódka skarżyła się, że lokatorzy niszczą jej dom i okradają ją z emerytury. Córka K. ukradła powódce emeryturę z szafki stojącej w jej pokoju. W pozwie z dnia 09 lipca 2009 r. o eksmisję powódka wskazała, iż kilka razy została okradzona przez współlokatorów, dom ulega dewastacji, na potrzeby współlokatorów zaciąga kolejne kredyty. Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2009 r. Sąd Rejonowy w Legnicy nakazał współlokatorom powódki, aby opuścili, opróżnili i wydali powódce nieruchomości. Po sprawie sądowej, powódka skierowała tytuł do komornika o eksmisję współlokatorów.

Dom powódki był stary, potrzebował nakładów i remontów, z czym powódka nie dawała sobie rady. Powódka nosiła się z zamiarem jego sprzedaży, w tym celu zleciła sporządzenie operatu szacunkowego. Nieruchomość powódki została wyceniona w marcu 2010 r. na kwotę łączną 220.000,00 zł w tym: wartość rynkowa działki zabudowanej nr (...), na kwotę 140.000,00 zł, wartość rynkowa działki niezabudowanej nr (...), na kwotę 80.000,00 zł.

Powódka jest znajomą babci pozwanej, M. K. (3). Podczas spotkania z pozwanymi u M. K. (3), powódka wyszła z propozycją sprzedaży swojego domu przy ul. (...) w L.. Powódka miała wówczas długi w E. L. na kwotę 40.000,00 zł i w (...) na kwotę 20.000,00 zł.

Pozwani M. K. (1) i M. S. (1) byli w tym czasie narzeczeństwem. Powódka pokazała im operat szacunkowy i zaproponowała sprzedaż domu za kwotę 100.000 zł. Pozwani zgodzili się, ażeby powódka zamieszkała z nimi po sprzedaży domu. Powódka mówiła pozwanym, że chce iść do domu starców i ksiądz jej to załatwia. Pozwani mieli zapłacić powódce kwotę 100.000,00 zł w ratach.

Dom powódki nie nadawał się do zamieszkania, był zaniedbany, powybijane były szyby, nie było prądu i wody.

Latem 2010 r. powódka poinformowała znajomą, iż znalazła kupców na dom. Powiedziała, iż mają go wyremontować oraz, że zapłacą jej kwotę 100.000,00 zł,

a powódka będzie miała w tym domu jeden pokój dla siebie. Kwota 100.000,00 zł miała być zapłacona w ratach, bo nabywcy będą remontować dom i nie mają

tylko pieniędzy. Pozwany przekazywał powódce pieniądze w ratach po 20.000,00 zł, ostatnią ratę przekazał powódce przed podpisaniem aktu notarialnego. Pieniądze były przekazywane powódce w jej domu oraz w samochodzie.

Pozwani żyli

z powódką w bardzo dobrych stosunkach, nie pobierali od powódki pokwitowań odbioru pieniędzy.

Dnia 29 lipca 2010 r. pomiędzy stronami zawarta została w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży, na mocy której powódka zbyła pozwanym zabudowaną działkę gruntu nr (...) położoną w L. przy ul. (...)

oraz działkę gruntu o numerze 93/32 za łączną cenę 100.000,00 zł. W § 5 umowy strony wskazały, iż cena przedmiotu umowy wynosiła 100.000 zł i została zapłacona, co powódka potwierdziła. W § 7 pkt 3 powódka zobowiązała się do 31 grudnia

2010 r. wymeldować mieszkających z nią lokatorów. Notariusz odczytał obecnym akt.

Przed wyjazdem do notariusza powódka umówiła się z pozwanymi, że po zakończeniu remontu domu przy ul. (...), zamieszka z nimi.

Pozwani pomagali powódce wyeksmitować lokatorów, pokryli koszty

związane z wykonaniem wyroku eksmisyjnego w kwocie 5.000 zł. Następnie rozpoczęli remont nabytego domu. Z chwilą rozpoczęcia remontu domu, powódka musiała się wyprowadzić. Zamieszkała w mieszkaniu znajdującym się przy

ul. (...) wynajmowanym wcześniej przez znajomą. U niej też powódka poznała właściciela tego mieszkania Z. K..

Zgodził się on wynająć powódce mieszkanie. Za wynajęcie mieszkania powódka płaci 400 zł miesięcznie. Powódka mówiła Z. K.,

iż w wyremontowanym domu ma mieć ona swój pokój z dostępem do kuchni i łazienki i ma tam dożywotnio mieszkać. Powódka wynajmuje mieszkanie od Z. K. do tej pory.

Powódka mówiła znajomej, że ufała pozwanym, była przekonana o tym, że po remoncie zamieszka w wyremontowanym przez pozwanych domu. Z czasem zaczęła się skarżyć, że remont domu się przeciąga, wszystko jest zdemontowane i nie ma możliwości żadnego tam zamieszkania.

Na Święta Bożego Narodzenia 2010 r. powódka była w odwiedzinach w swojej znajomej w R., powódka skarżyła się jej, że żadnych pieniędzy

od pozwanych nie otrzymała. Później powódka powiedziała, iż raz dostała od nich 500 zł, innym razem 1.000 zł. Powódka była znerwicowana, nie mogła w nocy

spać. Z telefonu znajomej powódka dzwoniła do pozwanej z zapytaniem, kiedy dostanie pieniądze za sprzedaż domu. Pozwana oznajmiła powódce, jak i znajomej powódki, że nie otrzyma ona żadnych pieniędzy.

Pozwani wyremontowali nabytą od powódki nieruchomość i na przełomie roku 2011/2012 wystawili na sprzedaż. Powódka była tym mocno rozgoryczona, załamana. Pozwani sprzedali dom za kwotę 170.000,00 zł.

Dnia 06 lutego 2012 r. powódka skierowała do Prokuratury Rejonowej w L. zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa oszustwa dokonanego w okresie od dnia 29 lipca 2010 r. do 06 lutego 2012 r. przez M. S. (1) i M. K. (1) podczas zakupu nieruchomości położonej

w L. przy ul. (...). W zawiadomieniu wskazała, iż z treści aktu notarialnego powódka się dowiedziała, że nie ma w nim wzmianki o dożywociu mieszkania na jej rzecz, zaś była informacja, że pozwani zapłacili jej kwotę 100.000,00 zł, co w rzeczywistości nie nastąpiło. Postanowieniem z dnia

23 maja 2013 r. Prokurator umorzył śledztwo wobec stwierdzenia, że brak jest danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia przestępstwa.

Na rozstrzygnięcie to zażalenie złożyła powódka. Postanowieniem z dnia 19 września 2013 r. Sąd Okręgowy w Legnicy utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie.

Dnia 18 lipca 2012 r. pozwany wystąpił do Urzędu Miasta L.

o wymeldowanie powódki z pobytu stałego z domu przy ul. (...). Postępowanie administracyjne w sprawie wymeldowania powódki zostało umorzone, albowiem 22 stycznia 2013 r. pozwani sprzedali nieruchomość przy ul. (...) i nie byli już stronami postępowania.

Powódka J. Ż. założyła konto bankowe w okresie październik – listopad 2011 r. Listonosz przynosił powódce emeryturę do domu.

W trakcie sporządzania umowy sprzedaży nieruchomości lokatorzy – rodzina K. – mieszkali u powódki. Powódka trzymała pieniądze w domu.

Drzwi prowadzące do pomieszczeń powódki nie były zamykane na zamek.

Powódka, po założeniu konta w banku, założyła prowizoryczny zamek do swoich drzwi.

Powódka prosiła pozwanych, by dali jej 200,00 zł czy 500,00 zł.

Pozwani przekazywali jej takie sumy, w sumie powódka otrzymała około 2.000,00 zł.

Powódka ma lat 82, utrzymuje się z emerytury w kwocie 3.000,00 zł.

Splaca dwa kredyty – w E. w kwocie 1.370,00 zł miesięcznie, w (...) -u 290,00 zł miesięcznie. W E. powódka była zadłużona na dzień 25.03.2010 r. na kwotę łączną 82.931,00 zł, raty miała spłacać do kwietnia 2015 r. Rachunek bankowy o numerze (...), służył do spłacania rat kredytowych. Powódka choruje, jest zarejestrowana na onkologii, nosi aparat słuchowy.

Pozwani M. K. (1) i M. S. (1) związek małżeński zawarli 23 lutego 2013 r., po ślubie pozwana nosi nazwisko K..

Pozwany M. K. (1) ma obecnie 29 lat, jest z zawodu mechanikiem. Pracował jako kierowca operator w kopalni odkrywkowej bazaltu w M., zarabiał 1.500,00 – 1.600,00 zł miesięcznie plus dodatki. Od roku 2005 do 2008 pozwany pracował dorywczo w Niemczech, przy zbiorze winogron i chmielu. Prace trwały kilka miesięcy w roku. Mieszkał u swoich rodziców, nie płacił za utrzymanie. W kopalni pracował 4 – 5 lat, potem zaczął prowadzić własną działalność gospodarczą – wulkanizacja, pomoc drogowa, naprawy. Pozwany przed pracą i po pracy dorabiał naprawą samochodów. Przywoził samochody z Niemiec, które sprzedawał drożej w Polsce. Rodzice pozwanego mu pomagali, a on odkładał pieniądze. Mama pozwanego też wyjeżdżała za granicę do pracy.

Pozwana M. K. (2) ma lat 25, od 7 lat pracuje na umowę o pracę, wcześniej zarabiała około 2.000,00 zł miesięcznie, teraz jej zarobki wynoszą 1.250,00 zł miesięcznie. Pomagali jej finansowo rodzice, matka pozwanej od 20 lat jeździ do pracy do Niemiec.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał powództwo za nieuzasadnione. Wskazał, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwalał przyjąć, wbrew twierdzeniom pozwu, iż powódka otrzymała w całości cenę sprzedaży nieruchomości ustaloną w akcie notarialnym. Jednocześnie Sąd prowadził rozważania odnośnie przyczyn ustalenia tej ceny na kwotę 100.000 zł oraz okoliczności poprzedzających zawarcie samej umowy. Wskazał przy tym, iż bezprzedmiotowe były zarzuty odnośnie nieustanowienia na rzecz powódki dożywocia. W oparciu o przesłuchanie pozwanych Sąd przyjął zaś, iż przekazali oni powódce gotówką w ratach cenę sprzedaży. Jednakże, zdaniem Sądu, powódka straciła kontrolę nad swoimi finansami, co skutkowało tym, iż pieniądze otrzymane od pozwanych przeznaczała z jednej strony na zakupy dla zamieszkujących z nią wówczas lokatorów, z drugiej zaś – utraciła je wskutek dokonywanych przez nich kradzieży. Brak było, zdaniem Sądu, logicznych podstaw do przyjęcia w tak ustalonym stanie faktycznym, innych przyczyn utraty przez powódkę pieniędzy, w świetle jej oświadczenia w akcie notarialnym, iż pieniądze te od pozwanych otrzymała. Brak było również podstaw do uznania, iż pozwani nie byli zdolni do zapłacenia powódce kwoty 100.000,00 zł. Dokonując analizy przedłożonych przez strony dokumentów Sąd wskazał, iż uzyskiwane z pracy oraz dodatkowej działalności pozwanego dochody pozwalały na zgromadzenie takiej sumy. Na potwierdzenie powyższego Sąd przywołał wyciąg z rachunku pozwanego, z którego wynikało, iż stan środków na koniec 2010 r. wynosił ponad 54.000 zł. Nadto jak wskazał Sąd, zakwestionowanie zapisu notarialnego w § 5 umowy na podstawie wskazań powódki, iż pieniędzy tych nie otrzymała, stwarzałoby precedens niepewności obrotu w sytuacji czynności prawnej potwierdzonej notarialnie. Orzeczenie o kosztach postępowania Sąd oparł na treści art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła powódka zaskarżając

je w całości i zarzucając:

1. obrazę przepisu prawa procesowego w postaci art. 278 § 1 k.p.c. poprzez nie dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości w celu ustalenia zdolności pozwanych do zgromadzenia kwoty 170.000 zł i zastąpienia wiedzy specjalistycznej własnymi ustaleniami Sądu I instancji pomimo, że dochody pozwanych jakie wyliczył Sąd nie są nawet zbliżone do w/w, co skutkowało oddaleniem powództwa i przyjęciem dokonania zapłaty przez pozwanych na rzecz powódki kwoty 100.000 zł;
2. błąd w ustaleniach faktycznych mających wpływ na treść wyroku poprzez przyjęcie, że zgromadzony dotychczas materiał dowodowy uzasadnia przyjęcie zapłaty na rzecz powódki przez pozwanych zapłaty kwoty 100.000 zł, podczas gdy jego analiza prowadzi do wniosku przeciwnego.

W oparciu o powyższe powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwani nie ustosunkowali się do podniesionych w apelacji zarzutów.

Sąd Apelacyjny ustalił dodatkowy stan faktyczny:

Powódka w dacie sporządzania umowy sprzedaży nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) miała 79 lat. W związku z deportacją na Wschód w okresie wojny, została uznana za osobę całkowicie niezdolną do pracy.

Na dzień 5 listopada 1998 r. lekarz orzecznik ZUS u powódki rozpoznał zniedołężnienie starcze w przebiegu miażdżycy tętnic zwłaszcza mózgowych i choroby zwyrodnieniowej stawów kręgosłupa obwodowych z bólami, chorobę wieńcową, chorobą nadciśnieniową, praktyczną głuchotę, jaskrę oraz chorobę wrzodową żołądka z zaostrzeniami i wyniszczeniem.

Nadto powódka leczyła się onkologicznie. Na co dzień w jednym uchu nosi aparat słuchowy, jednakże ażeby dobrze słyszeć, musi go dociskać palcem do bębienka, na drugie ucho nie słyszy w ogóle. Powódka nosi również okulary, jednakże nie jest w nich w stanie przeczytać niepogrubionego tekstu.

Dowód: legitymacja osoby represjonowanej wraz z wkładką, k. 11-12;

-protokół przesłuchania powódki w postępowaniu przygotowawczym, sygn. akt 3 Ds. 35/12, k. 126-129;

-przesłuchanie powódki, k. 250-251.

Pozwani umówili się z powódką, iż cena sprzedaży zostanie zapłacona w ratach. Pozwani ceny tej nie uiścili.

Dowód: zeznania świadka E. K., k. 78- 79;

-zeznania świadka Z. K., k. 79-80;

-zeznania świadka A. B., k. 93 o.- 94;

-przesłuchanie powódki, k. 250-251.

Powódka uchodzi za osobę ufną, łatwowierną, a czasem i naiwną.

Łatwo ją podejść.

Dowód: -zeznania świadka E. K., k. 78- 79;

-zeznania świadka Z. K., k. 79-80.

Notariusz odczytał umowę sprzedaży, lecz powódka tego nie słyszała.

Dowód: -zeznania świadka E. K., k. 78- 79.

W toku zainicjowanego przez powódkę postępowania przygotowawczego pozwana, w trakcie rozpytania, podała, iż była obecna przy przekazywaniu przez M. K. (1) powódce rat z tytułu zapłaty ceny za zakupiony przez nich dom. Jednocześnie podała, iż w dacie rozmów na temat zakupu domu powódka dysponowała już operatem szacunkowym, z którego wynikało, iż wartość nieruchomości wynosiła 220.000 zł. Powyższe potwierdził również pozwany, który podał, iż nieraz pozwana była świadkiem przekazywania rat powódce. Jednocześnie wskazał, iż płatność ta rozciągnięta była na kilka miesięcy, a może i rok. Przyznał, że znał wówczas treść operatu szacunkowego. Podał, iż przekazywał powódce środki w ratach 5.000 zł, 10.000 zł, 15.000 zł i 20.000 zł. Podał również, iż ostatecznie zdecydowali się sprzedać nabytą od powódki nieruchomość, gdyż nie miał on czasu zajmować się remontem ze względu na prowadzoną działalność gospodarczą. Wysokość poniesionych kosztów remontu oszacował na kwotę 70.000 – 80.000 zł.

Podczas przesłuchania w prokuraturze pozwana zeznała, iż zdecydowali się sprzedać nieruchomość, gdyż budowa ich przerosła i lepiej im było kupić małe mieszkanie.

Podczas przesłuchania w prokuraturze pozwany zeznał, iż zamierzał wspólnie z pozwaną kupić od powódki dom dla siebie, chcieli tam z pozwaną zamieszkać i usamodzielnić się. Podał, iż pożyczył na poczet zakupu nieruchomości od rodziców kwotę 5.000 zł. Wskazał, iż od listopada 2011 r. prowadził działalność gospodarczą i w tym celu wydatkował kwotę 40.000 zł na zakup lawety oraz kupił przyczepę do lawety za 6.000 zł. Uzyskiwanych wcześniej ze sprzedaży i remontu samochodów środków pozwany nie wpłacał do banku, lecz kupował za nie kolejne samochody i narzędzia.

Matka pozwanego M. K. (4) zeznała w prokuraturze, iż pozwany wydawał na siebie miesięcznie nie więcej niż 1000 zł. Przyznała, iż pożyczyła mu kwotę 5.000 zł na spłatę zadłużenia ciążącego na zakupionym domu, gdyż pozwany mówił, że nie miał pieniędzy.

Matka pozwanej M. S. (2) zeznała w prokuraturze, iż pozwana raczej nie miała oszczędności. Podała również, iż pozwani nie żądali od powódki pokwitowań zapłaty ceny sprzedaży, gdyż nie można tego było wymagać od babci.

Pozwana w toku konfrontacji z powódką przyznała, iż w zakupionym domu pozwani chcieli zamieszkać, kupowali go dla siebie. Przyczyną sprzedaży był zaś brak czasu. Podała, iż nie martwiła się o pieniądze na zakup domu, gdyż to pozwany je zbierał. Zaprzeczyła, jakoby była świadkiem wręczenia powódce pieniędzy za zakup domu. Podała, iż pozwany nie brał z tego tytułu pokwitowań, gdyż strony czuły się jak rodzina.

Pozwany w toku konfrontacji z powódką podał, iż decyzja o sprzedaży nieruchomości podyktowana była faktem, iż niemożliwe było na niej prowadzenie działalności gospodarczej, nadto mieli problemy z sąsiadami zamieszkującymi

obok, którym nie podobały się prace prowadzone na nieruchomości. Istotny był też konflikt z powódką. Z pozwaną doszli również do wniosku, że budowa im się nie opłacała. Pozwany podał, że pieniądze na poczet zapłaty ceny przekazywał powódce zawsze sam.

Pozwani w toku postępowania oskarżali powódkę o nadużywanie alkoholu.

Dowód:-kserokopie protokołów i notatek urzędowych sporządzone w postępowaniu przygotowawczym o sygn. akt 3 Ds. 35/12, 3 Ds. 95/12, 3 Ds. 56/13, k. 117-202.

Tytuł wykonawczy uprawniający powódkę do eksmisji zamieszkujących u niej lokatorów wydano jej w dniu 16 marca 2010 r.

Dowód: -dokumentacja zgromadzona w aktach SR w Legnicy, sygn. akt I C 426/09- w załączeniu.

W dniu 20 grudnia 2009 r. pozwany sprzedał samochód V. (...) za kwotę 12.000 zł.

W dniu 28 marca 2010 r. pozwany sprzedał pojazd: Quad B. za kwotę 1.500 zł.

W dniu 30 września 2010 r. pozwany sprzedał samochód A. (...) za kwotę 19.000 zł.

Dowód: -umowy sprzedaży, k. 56-58.

Pozwany pracował w okresie od dnia 4 czerwca 2007 r. do dnia 7 września 2010 r. w Kopalniach (...) S.A. w Z.. Jego wynagrodzenie

w sierpniu 2009 r. wynosiło 1.348,58 zł, we wrześniu 2009 r. – 1.485,26 zł, w czerwcu 2010 r. – 1.415,20 zł, w lipcu 2010 r. – 1.489,28 zł, w sierpniu 2010 r. – 1.389,91 zł. Nadto w sierpniu 2010 r. otrzymał świadczenie urlopowe w wysokości 2.214 zł oraz we wrześniu 2010 r. – nagrodę z zysku za 2009 r. w wysokości 1.629,93 zł.

Za 2008 r. pozwany wykazał w urzędzie skarbowym dochód – po odliczeniu kosztów uzyskania przychodu i składek na ubezpieczenie społeczne – w wysokości 23.185,48 zł, za 2009 r. – 23.854,99 zł, za 2010 r. – 19.774,25 zł.

W dniu 1 września 2009 r. pozwany założył lokatę na kwotę 10.000 zł. Lokata ta wygasła w dniu 1 września 2010 r. i w tym dniu rachunek pozwanego został uznany kwotą 20.000 zł. Na dzień 30.11.2010 r. pozwany posiadał na koncie kwotę 54.375,49 zł.

Pozwany posiadał jeden rachunek bankowy. W okresie od 1 września 2009 r. do 30 lipca 2010 r. łączna suma wypłat gotówkowych z tego rachunku wynosiła 4.850 zł.

Dowód: -świadcstwo pracy z dnia 10.09.2010 r., k. 59;

-wyciągi z rachunku bankowego, k. 60- 70;

-deklaracje podatkowe, k. 265-267;

-przesłuchanie pozwanego M. K. (1), k. 251-252.

Pozwana M. K. (2) pracowała w okresie od dnia 8 czerwca 2009 r. do dnia 8 grudnia 2009 r. w (...) Sp. z o.o. w Ś., zaś od dnia 9 grudnia 2009 r. do dnia 13 sierpnia 2011 r. w (...) Sp. z o.o. w L..

Za 2008 r. pozwana wykazała w urzędzie skarbowym dochód w wysokości 1.559,70 zł, za rok 2009 – 8.835,82 zł, zaś za 2010 r. – 20.551,72 zł.

Dowód: -świadczenia pracy, k. 72-75;

-deklaracje podatkowe, k. 268-276.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki zasługiwała na uwzględnienie w całości.

Sąd Apelacyjny jako trafny ocenił podniesiony w ramach apelacji zarzut błędnego ustalenia okoliczności faktycznych odnośnie płatności ceny sprzedaży wskazanej w umowie z dnia 29 lipca 2010 r., jak i możliwości finansowych pozwanych w tym zakresie. Nie podzielając przedmiotowych ustaleń oraz ocen wyprowadzonych przez Sąd I instancji na ich podstawie, Sąd Apelacyjny poczynił w tym zakresie własne ustalenia, w oparciu o zaoferowane przez strony dowody, nadto uzupełnił je we wskazanym wyżej zakresie.

Na wstępie Sąd Apelacyjny pragnie jedynie wyjaśnić, mimo iż problem ten został jedynie zasygnalizowany w uzasadnieniu Sądu Okręgowego (vide: ostatni akapit uzasadnienia na stronie 13.), a kwestia ta nie była przedmiotem zarzutu żadnej ze stron, że prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność

faktu zapłaty ceny wskazanej w umowie sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego nie narusza dyspozycji art. 247 k.p.c. Przepis ten stanowi, iż 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.

Ograniczenia dowodowe wprowadzone przez powyższy przepis dotyczą wyłącznie dokumentów obejmujących oświadczenia woli, tj. tzw. dokumentów konstytutywnych (sprawczych, stanowiących, rozporządzających, skutkujących, działających), przy czym bezwzględny zakaz dowodowy odnosi się jedynie do elementów konstytuujących daną czynność prawną (essentialia negotii) w dokumentach sporządzonych ad solemnitatem. Zakazy dowodowe nie dotyczą zaś dokumentów obejmujących oświadczenia wiedzy, tj. tzw. dokumentów narratywnych (sprawozdawczych, zaświadczających jak np. raporty, poświadczenia, pokwitowania) (tak K. Knoppek [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1-366; H. Dolecki (red.), T. Wiśniewski (red.), I. Gromska-Szuster, A. Jakubecki, J. Klimkowicz, K. Knoppek, G. Misiurek, P. Pogonowski, T. Zembruski, T. Żyżnowski).

Powódka w toku postępowania wywodziła, iż złożone przez nią oświadczenie, iż cena sprzedaży nieruchomości została w całości zapłacona, było nieprawdziwe. Oświadczenie to zakwalifikować należy wyłącznie jako pokwitowanie przyjęcia określonej w nim sumy. Co do zasady stwierdza ono bowiem fakt spełnienia uzgodnionego świadczenia przez dłużnika. Stanowi ono zatem oświadczenie wiedzy, mające charakter potwierdzenia pewnych faktów. Nie wpływa jednak na ukształtowanie stosunku zobowiązaniowego, a tym samym nie stanowi oświadczenia woli. Z tego też względu, ponieważ stan w nim stwierdzony jako fakt podlega ocenie w kategoriach prawdy lub fałszu, może być ono zakwestionowane wszelkimi środkami dowodowymi, bez ograniczeń w cytowanym wyżej art. 247 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2009 r., V CSK 4/09, LEX nr 527176; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2007 r.,

II PK 95/07, LEX nr 465927, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 1982 r., III CRN 65/82, nie publ.).

Nadto, w ocenie Sądu Apelacyjnego, zachodziły szczególne okoliczności, które umożliwiły prowadzenie postępowania dowodowego zmierzającego

do obalenia prawdziwości złożonego przez powódkę oświadczenia. Przepisy kodeksu cywilnego nie wymagają zaś, by pokwitowanie wykonania zobowiązania zostało sporządzone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Podkreślić w tym miejscu należy, iż w dacie sporządzania umowy powódka liczyła 79 lat, była osobą niezwykle schorowaną, cierpiącą nie tylko na przypadłości wieku starczego (zniedołożnienie), ale również na dolegliwości istotnie ograniczające jej samodzielność i zdolność pokierowania własnym postępowaniem

oraz zrozumienia podejmowanych czynności i składanych oświadczeń. Od szeregu lat była bowiem osobą słabo widzącą, ze względu na zdiagnozowaną jaskrę,

jak i praktycznie nie słyszącą. Wprawdzie nosiła aparat słuchowy, jednakże wyłącznie w jednym uchu, nadto ażeby dobrze słyszeć musiała go dociskać

do bębienka. Jak zeznała świadek E. K., w rozmowie z nią powódka przyznała, że przed podpisaniem umowy notariusz odczytała akt, lecz powódka

w istocie niczego nie usłyszała. Wątpliwe również, ażeby była w stanie przeczytać podpisywaną umowę, gdyż jak przyznała w prokuraturze, co zostało zresztą sprawdzone przez prowadzącego przesłuchanie prokuratora, nie widziała tekstu pisanego czcionką niepogrubioną.

Powyższe okoliczności, w zestawieniu również z niezwykle dużym zaufaniem jakim powódka darzyła pozwanych, a o czym zeznawali świadkowie E. K., Z. K. i A. B., także mając na uwadze jej wiek

i wynikającą z tego faktu łatwowierność, a nawet i naiwność, uzasadniały przyjęcie,

iż zachodził wypadek objęty dyspozycją cytowanego wyżej przepisu.

Skoro zatem niespełnione zostały wskazane w art. 247 k.p.c. przesłanki, możliwe było prowadzenie postępowania dowodowego – przy użyciu wszystkich dostępnych środków dowodowych – zmierzającego do podważenia prawdziwości spornego oświadczenia. Niewątpliwie zaś pokwitowanie (art. 462 § 1 k.c.)

jest źródłem wynikającego z jego treści domniemania, że spełnione zostało świadczenie w nim wymienione. Z punktu widzenia prawa procesowego jest

jednak jedynie dokumentem prywatnym (art. 245 k.p.c.) i jako takie potwierdza wyłącznie, że osoba, która go podpisała złożyła tej treści oświadczenie. Nie korzysta ono natomiast z domniemania prawdziwości zawartych w nim oświadczeń. Każdorazowo zatem osoba mająca w tym interes prawny może twierdzić i dowodzić, że treść złożonych oświadczeń nie odpowiada stanowi rzeczywistości.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, mając na uwadze całokształt materiału dowodowego oraz ustalony na jego podstawie również w toku postępowania apelacyjnego stan faktyczny, powódka prawdziwość złożonego oświadczenia zdołała podważyć. Bezprzedmiotowe były przy tym rozważania Sądu Okręgowego odnośnie wysokości ceny oraz przyczyn ustalenia jej na poziomie 100.000 zł, jako że powódka z tego tytułu żadnych roszczeń nie wywodziła, nadto prowadzenie postępowania dowodowego zmierzającego do podważenia tych ustaleń, naruszałoby dyspozycję cytowanego wyżej art. 247 k.p.c.

Sąd Apelacyjny, w przeciwieństwie do Sądu Okręgowego, nie dał natomiast wiary twierdzeniom pozwanych, jakoby cenę sprzedaży zapłacili w całości. Powódka potwierdziła jedynie, iż strony umowy się na kwotę 100.000 zł płatną w ratach,

przy czym pozwani utrzymywali, iż wszystkie raty zostały w całości uiszczone jeszcze przed zawarciem aktu notarialnego. Zdaniem jednak Sądu Apelacyjnego okoliczność ta nie tylko, że nie została wykazana, lecz nawet w dostatecznym stopniu uprawdopodobniona. Analiza podnoszonych przez pozwanych w toku niniejszego postępowania twierdzeń oraz złożonych przez nich w toku postępowania przygotowawczego zeznań i oświadczeń wykazuje, iż są one wzajemnie sprzeczne, nadto w miarę rozwoju postępowania, ulegają kilkukrotnej modyfikacji.

Wprawdzie, ze względu na obowiązującą w procesie cywilnym zasadę bezpośredniości, Sąd nie był uprawniony zastąpić przesłuchania pozwanych protokołami ich zeznań i oświadczeń składanymi w innym postępowaniu, jednakże treść tychże nie pozostaje bez znaczenia dla oceny wiarygodności oświadczeń składanych w niniejszym procesie. Zgromadzony zatem w toku innego postępowania materiał dowodowy podlegał swobodnej ocenie Sądu zgodnie

z zasadami wyrażonymi w art. 233 § 1 k.p.c.

Tymczasem pozwani zgodnie podali, zarówno w toku niniejszego postępowania, jak i postępowania przygotowawczego, iż znali wartość nieruchomości ustaloną w sporządzonym na zlecenie powódki operacie szacunkowym, co więcej, pozwana w trakcie rozpytania jej przez policję oraz pozwany podczas przesłuchania podali, iż konkretne rozmowy na temat sprzedaży nieruchomości zaczęły się toczyć dopiero po sporządzeniu tegoż operatu. Operat został zaś sporządzony w marcu 2010 r. Również świadek A. B. zeznała, iż powódka dopiero latem 2010 r. poinformowała ją o sprzedaży swojej nieruchomości, podobnie zeznała świadek E. K. podając, iż o planach powódki dowiedziała się dopiero w 2010 r.

Powyższe poddaje z kolei w wątpliwość twierdzenia pozwanego podnoszone w toku postępowania przygotowawczego, jakoby raty na poczet ceny sprzedaży spłacał przez kilka miesięcy, a może i rok. W toku niniejszego postępowania podał zaś, iż było to aż półtora roku. Nadto pozwani nie byli również zgodni, w jaki sposób dochodziło do przekazywania rat. Początkowo twierdzili, iż pieniądze przekazywali razem, a pozwana wielokrotnie w tej czynności uczestniczyła.

W toku zaś postępowania przygotowawczego zmienili zdanie twierdząc stanowczo, iż tylko pozwany wręczał powódce środki, a pozwana kwestiami finansowymi

się nie interesowała, gdyż na niej spoczywał obowiązek czuwania nad sprawami organizacyjnymi. W toku niniejszego postępowania pozwany z kolei nie był już tego pewny i stwierdził, że „raczej nikt nie widział przekazywania pieniędzy.” Nadto nie

był nawet w stanie precyzyjnie określić w ilu i jakich ratach środki te zostały przekazane. Poczynione w tym zakresie ustalenie, iż było to „po 20.000 zł”

nie znajduje odzwierciedlenia w przesłuchaniu pozwanego, który okoliczności

tej nie był w stanie jednoznacznie potwierdzić wskazując jedynie, iż „mogło to być

po 20.000 zł”. W toku postępowania przygotowawczego pozwani tymczasem twierdzili, iż raty nie były równe i wynosiły od 5.000 zł do 20.000 zł.

Jako sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego należy z kolei ocenić twierdzenia, jakoby przyczyną nieządania od powódki pokwitowań za przekazane kwoty były panujące między nimi rodzinne stosunki, ich wzajemne zaufanie, a nadto, iż nie sposób było oczekiwać, iż osoba w wieku powódki winna była podpisywać pokwitowania uzyskanych kwot. Tym bardziej bowiem powyższa okoliczność

oraz fakt ratalnego, rozłożonego w czasie, przekazywania środków pieniężnych, winny skutkować większą czujnością i zapobiegliwością ze strony pozwanych, którzy niewątpliwie musieli wiedzieć, iż powódka cierpiała na choroby wieku starczego mogące m.in. skutkować osłabioną pamięcią i koncentracją. Nadto z uwagi

na nieposiadanie rachunku bankowego, powódka musiałaby całą sumę trzymać

w domu, przy czym pozwani mieli wiedzę, iż oskarżała ona wówczas z nią zamieszkujących lokatorów o drobne kradzieże. Mimo jednak powyższego wskazać należy, iż okoliczność ta nie została w żadnej mierze wykazana, a wnioskowanie Sądu Okręgowego, jakoby powódka uzyskaną kwotę w taki sposób utraciła, należy ocenić jako zbyt daleko idące. Nadto analiza akt postępowania eksmisyjnego

(sygn. akt I C 426/09) wskazuje, iż powódka już w 2009 r. oskarżyła lokatorów

o kradzież emerytury, przy czym z jej twierdzeń wynikało, iż był to jednorazowy incydent. Przesłuchiwany wówczas w charakterze pozwanego R. K. zaprzeczając twierdzeniom powódki wskazał, iż już w tamtym okresie powódka miała założony zamek w drzwiach do swojego pokoju, z którego zawsze korzystała opuszczając pokój. Myliła się zatem powódka wskazując, iż zamek w drzwiach

do swojego pokoju założyła dopiero w 2011 r., zwłaszcza, iż w tym okresie rodzina K. już z powódką nie zamieszkiwała.

Zażądanie pokwitowań byłoby również pożądane w kontekście podnoszonych zarzutów, jakoby z uwagi na problemy z alkoholem, powódka bądź otrzymane sumy zużyła, bądź nie pamiętała faktu ich otrzymania, przy czym co należy z całą stanowczością podkreślić – przedmiotowa okoliczność nie została w żadnej mierze wykazana, a twierdzenia pozwanych zmierzały wyłącznie do zdyskredytowania osoby powódki przed organami ścigania oraz wymiarem sprawiedliwości.

Taki sposób obrony nie może zaś zasługiwać na aprobatę. Nadto, zdaniem Sądu Apelacyjnego, pozwani nie byli osobami na tyle majątynymi, ażeby nie przywiązywali wagi do wydatkowanych środków rzędu 100.000 zł, zwłaszcza, iż suma taka stanowiła dorobek ich życia i, zgodnie z ich twierdzeniami, miała być gromadzona od początku podjęcia pracy zarobkowej. Z tego samego względu zdziwienie i wątpliwości budzi niemożność odtworzenia wysokości poszczególnych przekazanych powódce sum oraz okres, w jakim to miało nastąpić. Zdaniem

Sądu podnoszone w tym zakresie przez pozwanych twierdzenia mające z jednej strony uwypuklić przyjacielskie stosunki panujące między stronami, z drugiej zaś zdyskredytować powódkę przedstawiając ją jako osobę nieodpowiedzialną i niezaradną finansowo, stanowiły wyłącznie wyraz obranej taktyki procesowej mającej na celu uniknięcie wynikającego z umowy sprzedaży obowiązku zapłaty ceny, które jednak w okolicznościach sprawy nie może zasługiwać na uwzględnienie.

Jako trafne należało również ocenić zarzuty apelacji, iż pozwani nie wykazali, jakoby byli w stanie zgromadzić odpowiednią sumę na poczet ceny sprzedaży. Ustalenia Sądu Okręgowego nie znajdują oparcia w całokształcie zgromadzonego

w aktach sprawy materiału dowodowego. Mimo bowiem przywołania stosownych dokumentów, Sąd ustalił stan faktyczny wyłącznie w oparciu o przesłuchanie pozwanych, które w żadnej mierze nie znajduje w nich potwierdzenia.

Przed wszystkim pozwany nie pracował 4 – 5 lat w kopalni, lecz zaledwie 3 lata, a uzyskiwane z tego tytułu wynagrodzenie, jak wynika z treści wyciągu bankowego, w żadnym miesiącu nie osiągnęło kwoty 1600 zł, lecz utrzymywało się średnio w granicach 1400 zł. Z przedłożonych przez pozwanego zeznań podatkowych wynikało z kolei, iż za okres od 2008 r. do września 2010 r.

łącznie osiągnął dochód w wysokości 66.814,72 zł, co w przeliczeniu na 33 miesiące (2008 r., 2009 r. i 9 miesięcy 2010 r.) dawało, po uwzględnieniu wszystkich premii i dodatków, jakie pozwany z zakładu pracy uzyskał, średnio kwotę 2.000 zł miesięcznie.

Jako nieuprawnione było przy tym dokonywanie przez Sąd Okręgowy oceny sytuacji majątkowej pozwanego w oparciu o uzyskiwany przychód (abstrahując już od faktu, iż stosowne ustalenia faktyczne nie zostały uprzednio przez Sąd poczynione). Tak wykazana kwota ulegała bowiem pomniejszeniu o obciążenia podatkowe, składki na ubezpieczenie społeczne i składki na ubezpieczenie zdrowotne. Dopiero wówczas możliwe było wyliczenie, jakie kwoty pozwany faktycznie z pracy uzyskał.

Nie zasługują przy tym na wiarę jego twierdzenia, jakoby całą zarobioną przez siebie w okresie niespełna trzech lat (do 30 lipca 2010 r.) sumę odłożył. Nawet bowiem jeśli pozwany był na utrzymaniu swoich rodziców i nie dokładał się do kosztów utrzymania mieszkania oraz zakupu żywności, nieprawdopodobne jest, ażeby, zważywszy na jego młody wiek (w dacie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości miał 26 lat, a w dacie podjęcia pracy – 23 lata), nie miał żadnych innych potrzeb związanych z nakładami finansowymi. Słuchana w toku postępowania przygotowawczego matka pozwanego zeznała, iż miesięcznie

na siebie przeznaczal on kwote do 1000 zł. Powyzsze zdaniem Sadu, w swietle zasad doswiadczenia zyciowego, jak rowniez majac na uwadze, iz pozwany – co sam podkreślal – inwestowal w kupno pojazdów, które nastepnie remontowal

i odsprzedawal, jest wysoce prawdopodobne. Co najwyzej zatem mogl on odlozyc polowe zarobionej przez siebie sumy, aczkolwiek nawet i taka kwota nie znajduje odzwierciedlenia w historii rachunku bankowego. Z jego treści wynika bowiem,

iz w dniu 1 wrzesnia 2009 r. pozwany dysponowal oszczednościami w wysokości zaledwie 10.000 zł, które w dodatku wpłacił na roczną lokatę. Suma ta, wraz

z dodatkową kwotą 10.000 zł, ponownie wpłynęła na jego konto dopiero w dniu 1 wrzesnia 2010 r., a zatem nie mogła, w swietle jego twierdzeń o uregulowaniu rat przed zawarciem umowy, zostać przeznaczona na spłatę powódki.

Pozostałe operacje na rachunku dotyczyły wyłącznie przelewów na drobne kwoty

i to nie na rzecz powódki. W żadnym zaś razie nie znajdują odzwierciedlenia w treści wyciągu bankowego twierdzenia pozwanego, jakoby środki na spłatę powódki pochodziły z wypłat z tego rachunku bankowego, przy czym, jak oświadczył, posiadał wyłącznie jeden rachunek, którego wyciąg przedłożył do odpowiedzi na pozew. Łącznie bowiem suma wypłat do końca lipca 2010 r. sięgała zaledwie kwoty 4.800 zł.

Wprawdzie z treści wyciągu bankowego wynikało, iz pozwany dysponowal kwotą 54.000 zł, jednakże było to na koniec listopada 2010 r., a zatem ponad

trzy miesiące po zawarciu umowy. Wywodzenie zaś z powyższego, jak również

z faktu dokonywania od lipca 2010 r. wpłat na rachunek kwot rzędu 2-3 tysiące,

faktu iz pozwany posiadał możliwości zarobkowe na poziomie 100.000 zł, należy ocenić jako nieuprawnione w kontekście całokształtu materiału dowodowego. Zupełnie uszło uwadze Sadu Okręgowego, a co powódka podnosiła w apelacji,

że w istocie pozwany musiałby dysponować kwotą o 100.000 zł większą

niż wykazana na rachunku bankowym, skoro twierdził, iz do dnia 29 lipca 2010 r.

był z powódką rozliczony, a na koniec roku jeszcze dysponowal kwotą ponad

50.000 zł. Tym samym przez cały okres pracy zawodowej musiałby zaoszczędzić przynajmniej 150.000 zł i to tylko przy założeniu, że w listopadzie 2010 r. jeszcze

nie został rozpoczęty remont nieruchomości i nie zostały poniesione z tego tytułu żadne nakłady. W przeciwnym bowiem razie kwota ta winna ulec zwiększeniu

o kolejne 70.000 zł, gdyż na tyle pozwani oszacowali swój wkład.

Nadto, z przesłuchania pozwanego w prokuraturze wynikało dodatkowo,

że w 2011 r. zakupił w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej lawetę wraz z przyczepą za łączną

kwotę 46.000 zł, przy czym nie wskazywał, jakoby środki te pozyskał z kredytu. W istocie zatem pozwany, ażeby zakupić nieruchomość powódki, przeprowadzić w niej remont oraz zainwestować

w prowadzoną działalność gospodarczą, musiałby zgromadzić środki sięgające kwoty niemal 220.000 zł. Zdaniem

Sadu Apelacyjnego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na postawienie takiej hipotezy. Nadto, gdyby pozwany rzeczywiście dysponował środkami na zakup nieruchomości oraz jej remont, nie byłby zmuszony pożyczyc od swoich rodziców kwoty 5.000 zł.

Podczas przesłuchania w prokuraturze fakt ten potwierdziła zarówno matka pozwanego, jak i sam pozwany.

Pozwany w żaden sposób przy tym nie wykazał, jakoby w latach 2005 – 2008 pracował za granicą i z tego tytułu zaoszczędził jakiegokolwiek środki. Na powyższą okoliczność, poza własnymi twierdzeniami, nie przedłożył żadnych dowodów

i nie zgłosił żadnych środków dowodowych. W aktach sprawy nie znajdowały

się bowiem ani umowy o pracę, ani tym bardziej polecenia przelewu uzyskanego

z tego tytułu wynagrodzenia. Podkreślić przy tym należy, iz to na pozwanych spoczywał ciężar wykazania okoliczności, z których wywodzili korzystne dla siebie skutki prawne (art. 6 k.c.).

Jako całkowicie chybione należało z kolei ocenić stanowisko Sądu I instancji, jakoby pozwany stosowną sumę był w stanie zgromadzić uzyskując dochody z napraw i sprzedaży samochodów. W aktach sprawy znajdowały się bowiem wyłącznie trzy umowy sprzedaży, przy czym jedynie dwie dotyczyły okresu sprzed zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości (umowa sprzedaży samochodu V. (...) i pojazdu Quad B.). Łącznie zaś uzyskana z tego tytułu suma sięgała kwoty 13.500 zł. Jak przy tym wynikało z zeznań pozwanego złożonych w toku postępowania przygotowawczego, uzyskiwanych ze sprzedaży pojazdów środków nie wpłacał on na konto, lecz nimi obracał kupując nowe pojazdy oraz potrzebne do ich naprawy narzędzia. Zatem dochód pozwanego, o ile takowy w ogóle powstał, nie mógł wynosić pełnej kwoty 13.500 zł.

Nie sposób również przyjąć, jakoby jakikolwiek wkład finansowy w zapłatę ceny miała pozwana. Sama przyznała, iż kwestie finansowe jej nie interesowały oraz, że nie martwiła się o pieniądze, gdyż to pozwany je gromadził. Nigdy też nie wskazywała, jakoby sama jakiegokolwiek kwoty na ten cel przeznaczyła. Co więcej, słuchana w toku postępowania przygotowawczego jej matka zeznała, iż pozwana raczej nie miała oszczędności. Jako nieznajdujące żadnego oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym należało zaś ocenić ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, jakoby pozwana pracowała od 18 roku życia. Przedłożone przez nią umowy o pracę datowane były bowiem na koniec 2009 r., zaś z zeznań podatkowych wynikało, iż uzyskiwała ona dochody dopiero od 2008 r., przy czym w latach 2008 – 2010 łącznie uzyskała dochód w wysokości 30.947,24 zł, co w przeliczeniu na jeden miesiąc dawało niespełna 1000 zł (cały 2008 r. oraz od czerwca 2009 r. do grudnia 2010 r.). Wątpliwe jest, ażeby pozwana, podobnie jak pozwany, zaoszczędziła całą powyższą kwotę nawet przy założeniu, że pozostawała na utrzymaniu rodziców. W chwili nabywania nieruchomości miała bowiem zaledwie 22 lata, zaś dla osób w tym wieku gromadzenie oszczędności nie jest sprawą priorytetową. Twierdzenia przeciwne pozostają, zdaniem Sądu Apelacyjnego, sprzeczne z doświadczeniem życiowym.

Jako nieznajdujące poparcia w całokształcie materiału dowodowego należało z kolei ocenić ustalenie Sądu Okręgowego, aby pozwanym w nabyciu nieruchomości pomagali pracujący za granicą rodzice. Poza bowiem kwotą 5000 zł, którą pozwany pożyczył od swojej matki, a która wynikała z protokołów przesłuchań prowadzonych w postępowaniu przygotowawczym, nie wykazali oni aby jakiegokolwiek inne środki czy to pożyczyli czy otrzymali od osób trzecich. Również wysokość uzyskanych sum nie została podana nawet w przybliżeniu. Na powyższą okoliczność nie zostały zgłoszone żadne środki dowodowe.

W tym miejscu wskazać należy, iż bezzasadny okazał się zarzut apelacji zmierzający do zakwestionowania decyzji Sądu Okręgowego o oddaleniu wniosku dowodowego powódki o powołanie biegłego sądowego z zakresu rachunkowości na okoliczność ustalenia możliwości zarobkowych pozwanych. Przed wszystkim pełnomocnik powódki nie złożył zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c., a zatem nie mógł skutecznie powoływać się przed sądem odwoławczym na zarzut naruszenia przez sąd pierwszej instancji przepisów postępowania poprzez oddalenie wniosku dowodowego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 r., III CZP 55/05, OSNC 2006/9/144 oraz wyrok z dnia 27 maja 2010 r., III CSK 248/09, LEX nr 846096). Nadto ustalenie powyższych okoliczności nie wymagało wiadomości specjalnych i możliwe było w oparciu o zgromadzony w aktach sprawy materiał dowodowy.

Całokształt powyższych okoliczności, zdaniem Sądu Apelacyjnego, wskazuje, iż pozwani, mając na uwadze wysokość uzyskiwanych przez nich dochodów, nie byłiby w stanie zaoszczędzić na dzień 30 lipca 2010 r. kwoty ponad 150.000 zł, z czego 100.000 zł miałyby zostać przekazane powódce. Ich wiarygodność

podważa dodatkowo fakt, iż nie byli oni w stanie wskazać w jakich odstępach czasowych przekazywali powódce poszczególne raty tytułem ceny sprzedaży oraz w jakiej wysokości. Nadto ich zeznania w toku prowadzonych czynności w postępowaniu przygotowawczym ulegały kilkukrotnym zmianom i modyfikacjom nie tylko w kwestii przekazywania środków finansowych – ram czasowych i świadków tej czynności – ale także celu, dla którego nieruchomości została nabyta oraz przyczyn jej sprzedaży. Pozwani twierdzili, iż zamierali w kupionym przez siebie domu zamieszkać, bowiem chcieli się usamodzielnąć. Zdziwienie zatem musi budzić fakt, iż po półtora roku od nabycia nieruchomości pozwani wystawili ją na sprzedaż za kwotę pierwotnie 300.000 zł. W toku postępowania pozwana wskazywała zaś, iż zdecydowali się na sprzedaż, gdyż budowa ich przerosła i woleli kupić małe mieszkanie, zaś pozwany wskazywał na brak czasu związany z prowadzoną działalnością gospodarczą. Następnie twierdzili, iż to niemożność prowadzenia przedmiotowej działalności gospodarczej oraz kłopoty z sąsiadami zmusiły ich do podjęcia decyzji o sprzedaży domu.

Rozbieżności w złożonych zeznaniach oraz kilkukrotna modyfikacja wersji zdarzeń, a także wycofanie się z wcześniejszych obietnic o zagwarantowaniu powódce w spornej nieruchomości prawa dożywotniego zamieszkiwania, zdaniem Sądu Apelacyjnego, poddają w wątpliwość wiarygodność twierdzeń pozwanych, iż z ciężących na nich obowiązków umownych wywiązali się w sposób należyty. Dodatkowo nie znajdują one potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Nadto niezrozumiałe są również twierdzenia pozwanych, którzy przekazywali powódce drobne kwoty, łącznie 2000 zł, dla „świętego spokoju”, skoro, jak twierdzili, nie byli już względem niej w żaden sposób zobowiązani.

Powyższe z kolei czyni wiarygodnym zeznania świadków E. K., Z. K. i A. B., którzy zarówno w toku niniejszego postępowania, jak i postępowania karnego, konsekwentnie wskazywali, powołując się na uzyskane od powódki informacje, iż cena sprzedaży nie została zapłacona. Wprawdzie wiedzę w tym zakresie czerpali z relacji powódki, jednakże powyższe nie stanowi wystarczającej przesłanki do ich zakwestionowania.

Wszyscy byli bowiem osobami obcymi dla powódki i nie mieli żadnego interesu w korzystnym dla niej rozstrzygnięciu. Nadto świadek E. K. jako pierwsza, już w stosunkowo niedługim czasie po zawarciu umowy, ustaliła, iż zawarte w niej oświadczenie o zapłacie ceny było nieprawdziwe. Powódka zatem jeszcze w 2010 r. skarżyła się, iż obiecaną jej kwotę nie uzyskała, jednocześnie zaś miała nadzieję, iż pozwani zobowiązanie swoje uregulują. Nadto świadkowie zgodnie wskazywali, iż nie zauważyli, jakoby powódka wydatkowała w okresie poprzedzającym zbycie nieruchomości, czy bezpośrednio po nim, znaczne sumy pieniędzy, co mogłoby sugerować, że jednak pewne środki uzyskała. Przeciwnie – wskazywali, iż powódka nadal była zadłużona, a zobowiązania z tego tytułu, jak ustalił Sąd Okręgowy, sięgały ponad 80.000 zł. Również powódka wskazała, iż otrzymaną kwotę przeznaczyłaby na spłatę swojego zadłużenia.

Z tych też przyczyn, skoro powódka zdołała podważyć prawdziwość oświadczenia o zapłacie ceny, zaś pozwani jej twierdzeń w tym zakresie obalić nie zdołali, uznać należało, iż nadal spoczywa na nich obowiązek zapłaty kwoty 100.000 zł tytułem ceny sprzedaży (art. 535 § 1 k.c.). Odpowiedzialność pozwanych nie jest jednak solidarna, lecz odpowiadają oni w częściach stosownie do nabytego przez każdego z nich udziału (po 1/2). Skoro zaś strony umówiły się, iż cena sprzedaży miała być płatna do dnia poprzedzającego zawarcie umowy, od dnia następnego pozwani pozostają w opóźnieniu i od tego dnia powódce należą się odsetki ustawowe z tego tytułu (art. 481 § 1 k.c.).

Brak było przy tym podstaw do zaliczenia na poczet ceny sprzedaży przekazanej powódce kwoty 5000 i 2000 zł. Jak bowiem zgodnie strony przyznały, środki te nie stanowiły zapłaty ceny sprzedaży, lecz kwoty przekazane na poczet postępowania komorniczego oraz drobnych wydatków.

W tym zatem stanie rzeczy, w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i zasądził od każdego z pozwanych na rzecz powódki kwotę po 50.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 lipca 2010 r. do dnia zapłaty.

Zmiana rozstrzygnięcia pociągała za sobą również konieczność zmiany orzeczenia o kosztach procesu w postępowaniu przed Sądem I instancji.

Skoro bowiem powódka wygrała sprawę w całości, na pozwanych spoczywa obowiązek zwrotu poniesionych przez nią kosztów procesu w postaci kosztów zastępstwa procesowego w wysokości po 2400 zł od każdego z nich (§ 6 pkt 5 rozporządzenie 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. z 2013, poz. 461 j.t.).

W oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych

Sąd Apelacyjny nakazał pozwanym uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Legnicy kwotę po 2500 zł przez każdego z nich tytułem brakującej opłaty od pozwu, od uiszczenia której powódka została zwolniona.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego znalazło uzasadnienie

w treści art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny w punkcie 2 wyroku zasądził na rzecz powódki od pozwanych kwotę po 2300 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym (po 1800 zł zgodnie

z § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 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. z 2013, poz. 461 j.t.) oraz poniesionej przez powódkę opłaty od apelacji (1000 zł). Nadto nakazał pozwanym uiszczenie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Legnicy kwotę po 2500 zł tytułem brakującej opłaty od apelacji, od uiszczenia której powódka została zwolniona.

KP