

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 czerwca 2017 roku (sygn. akt III C 347/15) wydanym w sprawie z powództwa K. A., przeciwko pozwanemu D. R. o zapłatę, Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie:

1. oddalił powództwo;
2. zasądził na rzecz pozwanego D. R. od powoda K. A. kwotę 3.617 złotych tytułem kosztów procesu.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

K. A. kilkakrotnie udzielał D. R. pożyczek. Umowy te były zawierane ustnie, a D. R. podpisywał jedynie tzw. „uznania długu”. Pożyczki te według deklaracji pożyczkobiorcy były zwracane.

W dniu 17 czerwca 2010 roku przed notariuszem L. Z. w jego Kancelarii Notarialnej w S. D. R. zawarł z K. A. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego, której w par. 3 nadano następujące brzmienie: „D. R. zobowiązuje się, po ustanowieniu odrębnej własności lokalu i nabyciu na własną rzecz lokalu mieszkalnego o powierzchni 42 m2 położonego w budynku wielorodzinnym przy ulicy (...) w S. na czwartym piętrze po prawej stronie od klatki schodowej, sprzedać K. A. ten lokal mieszkalny wraz z prawami z nim związanymi, po założeniu księgi wieczystej dla lokalu, bądź sprzedać ogół praw powstałych w wyniku zawartej ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ulicy (...) S. umowy o adaptację i przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 3 lutego 2010 roku (Rep. A numer (...)) przed założeniem księgi wieczystej dla lokalu (ekspektatywa), a K. A. zobowiązuje się lokal ten wraz z prawami z nim związanymi, bądź ogół praw powstałych w wyniku zawartej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży po adaptacji przed założeniem księgi wieczystej dla lokalu (ekspektatywa), kupić”. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej oznaczono do dnia 18 grudnia 2010 roku. Cenę przedmiotu umowy ustalono na kwotę 154.800 złotych. W par. 5 zdanie drugie D. R. oświadczył, że potwierdza w dniu dzisiejszym odbiór od K. A. całej ceny w kwocie 154.800 złotych.

D. R. oświadczył, że udziela pełnomocnictwa K. A. m.in. do: reprezentowania przed Wspólnotą Mieszkaniową przy ulicy (...) w S. w zakresie zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, która to umowa zostanie zawarta w wykonaniu umowy o adaptację i przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 3 lutego 2010 roku (akt notarialny rep. A numer (...)), jak również zawarcia umowy sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego po urządzeniu księgi wieczystej lub praw powstałych w wyniku zawartej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży po adaptacji przed założeniem księgi wieczystej dla lokalu (ekspektatywa), w wykonaniu postanowień niniejszej umowy, zaś w takiej sytuacji pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnych. D. R. oświadczył, że zrzeka się możliwości odwołania tego pełnomocnictwa, które nie wygasa.

Umowa z dnia 17 czerwca 2010 roku miała zostać zawarta w celu zabezpieczenia roszczeń K. A. z tytułu udzielonych D. R. pożyczek. Tym razem K. A. oczekiwał nie tylko podpisania „uznania długu”, ale również „twardego” zabezpieczenia. W związku z zawarciem tej umowy D. R. nie otrzymał kwoty 145.800 złotych.

W dniu 19 listopada 2010 roku przed notariuszem M. O., D. R. zawarł z E. A. umowę o ustanowienie odrębnej własności sprzedaży oddanie we współużytkowanie wieczyste, rep. A numer (...), której przedmiotem był lokal mieszkalny położony w budynku przy ulicy (...), na 4 piętrze o powierzchni 38,43 m2. Dla lokalu tego została założona księga wieczysta Kw nr (...), którą prowadzi Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie.

W dniu 10 maja 2013 roku D. R. skierował do K. A. pismo następującej treści: „Nawiązując do przedwstępnej umowy sprzedaży mieszkania przy ulicy parkowej 22 w S. z dnia 17 czerwca 2010 roku zgłaszam czynny żal z powodu

niemożności wywiązania się z ww umowy. W związku z tym proszę Pana bardzo o podanie numeru konta w celu zwrócenia zaliczki pieniężnej.”

Pismem z dnia 27 maja 2013 roku K. A. wezwał D. R. do zapłaty kwoty 154.800 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w płatności liczonymi od dnia 19 grudnia 2010 roku, które na dzień 30 maja 2013 roku wynoszą 49.234,88 złotych, tytułem zwrotu nienależnego świadczenia w postaci kwoty zapłaconej przy zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 17 czerwca 2010 roku na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej. Termin zapłaty oznaczono na dzień 3 czerwca 2013 roku.

Wyrokiem Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 8 września 2016 roku, w sprawie sygn. akt IV K 373/13, uznał K. A. za winnego popełnienia czynów zakwalifikowanych z art. 304 k.k. w zw. z art. 91 § 1 k.k. Wyrok jest prawomocny.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Rejonowy uznał powództwo za nieuzasadnione. Jako podstawę prawną żądania Sąd Rejonowy wskazał art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 k.c. Podstawa prawna ewentualnego świadczenia to również norma art. 390 § 3 k.c.

Sąd Rejonowy uznał, że szczególne znaczenie w sprawie miała ocena realności zdarzeń prowadzących do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu, czy też zbioru uprawnień, które miały prowadzić do jego powstania w przyszłości. Po pierwsze – opis przedmiotu umowy jest niezwykle ogólny i trudny do uznania za dający rzeczywiste uprawnienia powoda do dysponowania w przyszłości lokalem mieszkalnym. Jest to nietypowe, skoro działania powoda, jak przedstawia, były motywowane chęcią zakupu lokalu mieszkalnego dla indywidualnych celów. Po wtóre jednak, co istotniejsze – czynność obejmuje świadczenie w wysokiej kwocie pieniężnej, której pochodzenie powód określił jako zbiór oszczędności, przyniesiony w aktówce do Kancelarii Notarialnej. Zapis w akcie notarialnym o przekazaniu kwoty nie oznacza jednak w praktyce działania wskazanego notariusza, że jest on świadkiem takiego przekazania pomiędzy stronami czynności danej kwoty w gotówce.

Zdaniem Sądu Rejonowego do tak opisanego świadczenia nie doszło, bowiem o tym, że takie środki były wówczas w posiadaniu powoda przekonywać ma jedynie zapis w akcie notarialnym. Trudno też uznać, że taką kwotę powód posiadał przy sobie, nie wypłacając jej uprzednio z żadnego rachunku bankowego.

Powód nie wykazał takiej genezy roszczenia, bowiem zarówno działania inicjujące owo zobowiązanie, jak i sposób podejścia do odzyskania zainwestowanych środków pieniężnych są nietypowe i trudne do osadzenia w mechanizmach i sposobach działania przeciętnej osoby, jakie uwarunkowane są zasadami doświadczenia życiowego. Z tego względu również nie może być uznane za wywołujące skutki uznanie długu jakie miało być dokonane w jednym z pism skierowanych do K. A. przez pozwanego. Ono również ma charakter oderwany od istoty nazwanego zobowiązania, a jego ogólnikowość prowadzi do wniosku o tym, że należy ono do kategorii – jeśli nie fikcyjnego – to z pewnością do kategorii tzw. uznania niewłaściwego, które wobec stanowiska procesowego pozwanego nie wywołuje skutków prawnych.

Sąd Rejonowy wskazał, że orzeczenie, które miałyby dawać powodowi tytuł do uzyskania kwoty 70.000 złotych bez wyraźnego tytułu osadzonego w faktach jest pożądane z innych powodów, niż jako skutek wygranego sporu o realnej podstawie prawnej. Przekonuje do takiej konkluzji choćby okoliczność, że powód przez 4 lata, nie uzyskując lokalu mieszkalnego, nie domagał się przekazanej rzekomo pozwanemu kwoty 154.000 złotych (lub niższej, gdyby zaistniały opisane przez niego ratalne wpłaty). Jest to niespotykana bierność, skoro przedmiotem transakcji miał być lokal mieszkalny, który interesował powoda. Ten, wiedząc gdzie lokal jest położony nie zareagował na okoliczność, że został on sprzedany innej osobie przez pozwanego – a mimo to pozwany nie zwrócił mu pieniędzy z umowy przedwstępnej. Pozostając biernym przez okres 4 lat powód pozbawił się możliwości zakupu lokalu mieszkalnego i nie podejmował starań, by odzyskać pieniądze w niebagatelnej kwocie.

W ocenie Sądu do oddalenia powództwa prowadzi też podniesienie przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia. Umowa przedwstępna została zawarta w 2010 roku, a świadczenie z niej miało uzyskać postać lokalu

mieszkalnego i być przedmiotem umowy ostatecznej do miesiąca grudnia 2010 roku. Termin przedawnienia wynosi w niniejszej sprawie 1 rok, bowiem świadczenie wynika z umowy przedwstępnej. Powództwo zostało wniesione trzy lata później – pod koniec 2014 roku, a zatem zarzut przedawnienia jest w pełni zasadny. Roszczenie powoda w niniejszej sprawie obejmuje należność z umowy przedwstępnej, choć nie związanej z działalnością gospodarczą powoda. Powód nie podjął czynności dotyczących zwrotu świadczenia przez prawie 4 lata. Zatem w dniu złożenia pozwu – co wskazano wyżej – roszczenie było przedawnione, a zatem powództwo w całości podlegało oddaleniu.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd Rejonowy oparł na art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód kwestionując go w całości. Apelujący zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

1) naruszenie prawa materialnego tj. art. 83 § 1 k.c. poprzez pominięcie szczególnych warunków stosowania tego przepisu, niezbędnych do wystąpienia łącznie dla uznania nieważności czynności prawnej z powodu jej pozorności i – pomimo tego – przyjęcie jednak w niniejszej sprawie nieważności zawartej przez powoda z pozwanym przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z powodu rzekomej pozorności złożonych w niej oświadczeń woli, przy czym w tym zakresie Sąd I instancji dopuścił się także:

a) istotnego naruszenia prawa procesowego tj. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak jakiegokolwiek analizy materiału dowodowego przeprowadzonej zgodnie z wymogami proceduralnymi i – w istocie – oparcie orzeczenia o dowolne (a nie swobodne) dywagacje i hipotezy Sądu nie poparte jakimkolwiek dowodem uzyskanym w sprawie, co w konsekwencji doprowadziło do:

b) całkowicie błędnego ustalenia faktycznego, jakoby wyżej opisana umowa z dnia 17.06.2010r. zawarta pomiędzy Stronami niniejszego procesu miała być – wbrew jej treści – zabezpieczeniem roszczeń powoda z tytułu udzielonych pozwanemu pożyczek i jakoby powód próbował w tym postępowaniu uzyskać tytuł do dochodzonych należności, bez ich osadzenia w rzeczywistych faktach,

c) a ponadto także zarzut – istotnego naruszenia prawa procesowego, mającego wpływ na treść orzeczenia tj.:

- art. 252 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez pominięcie przez Sąd mocy dowodowej dokumentu urzędowego, jakim jest akt notarialny z dnia 17.06.2010r. w zakresie, w jakim Strony wskazują w nim przedmiot umowy oraz poświadczają zapłatę przez powoda pozwanemu ceny i to pomimo tego, że pozwany skutecznie nie obalił wynikającego z art. 2 § 2 ustawy z dnia 14.02.1991 r. Prawo o notariacie w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. domniemania zgodności treści tego dokumentu z prawdą;

- oraz art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd treści dowodu w postaci pisma pozwanego z dnia 10.05.2013r. zawierającego w istocie oświadczenie wiedzy D. R. o istnieniu Jego zobowiązania wynikającego z konkretnie wskazanego w piśmie tytułu, jakim jest przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 17.06.2010r.;

d) oraz zarzut błędnego ustalenia faktycznego, jakoby postępowanie powoda przy dokonywaniu wpłaty ceny sprzedaży u notariusza, a następnie przyjmowaniu ratalnych spłat od pozwanego i wreszcie opieszalego zdaniem Sądu dochodzenia zwrotu od dłużnika wpłaconej Mu wcześniej kwoty wskazuje na brak wiarygodności powoda oraz nieracjonalność Jego działania, co jest ustaleniem niezgodnym z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności z zeznaniami samego K. A., ale też świadka L. Z. czy E. R. i także - z treścią aktu notarialnego z dnia 17.06.2010r., a nawet z zeznaniami samego pozwanego;

a ponadto :

2) zarzut naruszenia prawa materialnego tj. art. 117 § 2 k.c., a także art. 118 k.c. i art. 390 § 3 k.c. poprzez błędną wykładnię tych regulacji i jednocześnie zarzut wewnętrznej sprzeczności wyroku poprzez przyjęcie, że roszczenie powoda uległo przedawnieniu w związku z dyspozycją art. 390 § 3 k.c. w zw. z art. 117 § 2 k.c. pomimo, że podstawę

prawną żądania stanowi przepis art. 405 k.c. w zw. z art. 410 k.c. (przywołany zresztą przez Sąd w zaskarżonym orzeczeniu), do którego przedawnienia stosowany jest ogólny, dziesięcioletni termin wskazany w art. 118 k.c.

Apelujący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku Sądu I instancji poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 70.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych za obie instancje; a ewentualnie:
2. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji w innym składzie, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, w tym kosztach postępowania odwoławczego przy uwzględnieniu wniosku o zwrot kosztów zastępstwa adwokackiego za wszystkie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o:

1. oddalenie apelacji
2. zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda – chociaż zawierała częściowo zasadną argumentację – nie mogła doprowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienia powództwa.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy w pełni uznaje zarzut apelującego, że w przedmiotowej sprawie nie doszło do przedawnienia roszczenia. Przede wszystkim już tylko wstępna analiza motywów rozstrzygnięcia wskazuje na pewną niekonsekwencję Sądu Rejonowego, który wskazał że podstawę materialną roszczenia stanowią przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu tj. art. 405 k.c. i art. 410 k.c., zaś jedynie ewentualnie Sąd Rejonowy stwierdził, że możliwe byłoby dochodzenie roszczeń z uwagi na uprawnienia strony umowy przedwstępnej z art. 390 k.c. Przy takim ukształtowaniu materialnej podstawy żądania, Sąd Rejonowy winien więc przyjąć terminy przedawnienia roszczeń zastrzeżone dla przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, a nie stosować za podstawę rozstrzygnięcia szczególny, roczny termin przedawnienia zastrzeżony dla dochodzenia roszczeń z umowy przedwstępnej. Powyższa sprzeczność jest o tyle bardziej widoczna, że z uzasadnienia orzeczenia wynika – nota bene słusznie – że umowa przedwstępna w istocie nie miała na celu doprowadzenie do zawarcia umowy przyrzeczonej ze wszystkimi skutkami wynikającymi z art. 390 k.c., ale miała służyć zabezpieczeniu roszczeń K. A. względem D. R..

Analiza akt sprawy jednoznacznie potwierdza, że przedmiotem żądania nie było roszczenie z umowy przedwstępnej, a zasadniczo przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Sąd Rejonowy prawidłowo wskazał przy tym, że istotnie pozwany zawarł z powodem przedwstępną umowę sprzedaży, z której powód wywodzi roszczenie. Powód wskazał, że domaga się uiszczonej na rzecz pozwanego ceny jako świadczenia nienależnego pozwanemu. Co za tym idzie w zakresie instytucji przedawnienia miały zastosowanie przepisy ogólne regulujące terminy przedawnienia. Jak słusznie wskazuje skarżący powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, gdy nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne. Nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 k.c.). Jest tak bez względu na przyczynę nie zawarcia przyrzeczonej umowy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r. sygn. II CK 116/03, L.).

Roczny termin przedawnienia roszczeń określony w art. 390 § 3 k.c. ma charakter szczególny i dotyczy tylko roszczeń stricte wynikających z umowy przedwstępnej tj. roszczenia o naprawienie szkody poniesionej przez uprawnionego w związku z tym, że liczył on na zawarcie umowy, roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, czy roszczenie o zapłatę podwójnego zadatku. Wobec powyższego Sąd Rejonowy wadliwie zastosował przepis art. 390 § 3 k.c. w sytuacji gdy

roszczenie o zapłatę z tytułu nienależnego świadczenia przedawnia się na zasadach ogólnych i w dacie wytoczenia powództwa tj. 26 listopada 2014 roku – nie uległo przedawnieniu.

Jednakże uwzględnienie powyższego zarzutu pozwanego nie stanowiło dostatecznej podstawy do zmiany zaskarżonego wyroku w kierunku postulowanym przez apelującego. W istocie bowiem Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu I instancji o niewykazaniu przez powoda konkretnej czynności materialnoprawnej, która miałaby podlegać ochronie prawnej w toku przedmiotowego procesu cywilnego.

Powód jako podstawę faktyczną żądania wskazał umowę przedwstępną z dnia 17 czerwca 2010 roku przy czym zaznaczył, że nawet jeżeli podstawy faktycznej żądania nie może stanowić zwrot nienależnego świadczenia w postaci części zaliczki na poczet ceny której przyjęcie pozwany potwierdził w akcie notarialnym, to alternatywną podstawą żądania może być tzw. uznanie niewłaściwe w postaci pisma pozwanego z dnia 10 maja 2013 roku.

Sąd Okręgowy podziela wątpliwości Sądu Rejonowego, co do rzeczywistego charakteru umowy zawartej przed notariuszem w dniu 17 czerwca 2010 roku. Z treści apelacji wynika, że skarżący jako najistotniejszy dowód w sprawie traktuje akt notarialny obejmujący swą treścią umowę sprzedaży, z dnia 17 czerwca 2010 roku – jednakże Sąd Okręgowy podkreśla, że nie jest to dowód niepodważalny, a przede wszystkim również podlega swobodnej ocenie sędziowskiej, co do faktów które mogą być za jego pomocą wykazane.

Nie ulega przy tym wątpliwości, iż akt notarialny jest dokumentem urzędowym w rozumieniu art. 244 k.p.c., stosownie do art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 164 z późn. zm.). Z treści art. 244 w zw. z art. 252 wynika, że dokumenty urzędowe korzystają z dwóch domniemań prawnych, tj. z domniemania autentyczności (iż dokument pochodzi od osoby lub organu wskazanego jako jego wystawca, a zatem, że nie jest on sfalszowany) oraz z domniemania zgodności z prawdą (iż zaświadcza on prawdziwy stan rzeczy). Obydwa te domniemania należą do grupy domniemań wzruszalnych (podważalnych, obalanych – art. 252, 253 k.p.c.).

Stosownie do treści art. 247 k.p.c., dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne.

W tym zakresie Sąd Okręgowy wskazuje, że oświadczenie D. R. o otrzymaniu na poczet zawarcia umowy przyrzeczonej całej ceny sprzedaży, ujęte w tekście umowy przedwstępnej zawartej w formie aktu notarialnego jest pokwitowaniem i nie nosiło w sobie elementu oświadczenia woli oraz nie kształtowało umowy stron. Oświadczenie to stwierdzało jedynie fakt spełnienia uzgodnionego świadczenia.

Z punktu widzenia prawa procesowego pokwitowanie jest dokumentem prywatnym w rozumieniu art. 245 k.p.c. i jako takie potwierdza jedynie, że osoba, która go podpisała złożyła tej treści oświadczenie. Nie korzysta natomiast z domniemania prawdziwości zawartych w nim oświadczeń, wobec czego osoba mająca w tym interes prawny może twierdzić i dowodzić, że treść złożonych oświadczeń nie odpowiada stanowi rzeczywistości. Pokwitowanie należy do oświadczeń wiedzy, mających charakter potwierdzenia faktów. Podważenie zaś prawdziwości oświadczenia zawartego w pokwitowaniu może być dokonane wszelkimi środkami dowodowymi. Nie mają przy tym zastosowania ograniczenia przewidziane w art. 247 k.p.c., które odnoszą się do treści czynności prawnej, to znaczy do oświadczeń woli zawartych w dokumencie, a nie do ujętych w nim oświadczeń wiedzy. Domniemanie faktyczne, z którego korzysta dokument urzędowy, może zostać obalone, a ciężar dowodu spoczywa na stronie, która zmierza do podważenia oświadczenia w nim zawartego jako niezgodnego z rzeczywistością (art. 252 k.p.c.).

Zdaniem Sądu Okręgowego oświadczenie pozwanego złożone u notariusza, że otrzymał on powoda zaliczkę w wysokości równej ceny nabycia, nie było oświadczeniem woli, ale oświadczeniem wiedzy. Złożenie oświadczenia wiedzy nie stworzyło w ocenie Sądu I instancji domniemania, że cena wskazana w akcie została uiszczona, co oznacza, że to powód powinien wykazać, że uiszczył na rzecz D. R. w całości cenę zakupu, szczególnie że pozwany tej okoliczności wyraźnie zaprzeczył (k.282). To powód wywodzi skutki prawne z faktu uiszczenia ceny

nabycia, w procesie o zapłatę świadczenia nienależnego, a w tym zakresie oświadczenie zawarte w akcie notarialnym, nie korzysta z domniemania prawdziwości. W ocenie Sądu Okręgowego powód w sprawie niniejszej nie sprostął obowiązkowi wykazania zapłaty ceny w całości (ani też do kwoty 70.000 zł). Sąd Rejonowy w tym zakresie trafnie podniósł okoliczności, które w świetle zasad doświadczenia życiowego, budzą istotne wątpliwości co do rzeczywistych zamiarów towarzyszących zawarciu umowy przedwstępnej.

Zasady doświadczenia życiowego wskazują, że po pierwsze nie jest typowe, aby osoba zainteresowana zawarciem umowy przyrzeczonej zakupu nieruchomości wpłacała przy umowie przedwstępnej zaliczkę równą cenie nabycia i to w sytuacji gdy przedmiot tej przyszłej umowy jest nieskonkretyzowany, a dotyczy prawa do lokalu mającego powstać w przyszłości. Co więcej, miało to miejsce chociaż strony w żaden sposób nie określiły precyzyjnie lokalu posługując się zwrotami „znajduje się po prawej stronie klatki schodowej, nie został jeszcze wydzielony”, zaś treść umowy nie zawiera istotnych dla takiej umowy zapisów, np. nie wiadomo ile lokal ma mieć pomieszczeń. Pomimo tego D. R. udzielił K. A. bardzo szerokiego pełnomocnictwa do reprezentowania w stosunkach we Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w S. do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz następnie do sprzedaży lokalu mieszkalnego po urządzeniu księgi wieczystej wskazując, że ustanowiony pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej. D. R. rzekł się możliwości odwołania tego pełnomocnictwa.

Dodatkowo, Sąd prawidłowo skonfrontował, braki umowy z całokształtem okoliczności sprawy, w tym wręcz zdumiewającym brakiem jakiegokolwiek działania ze strony powoda przez okres czterech lat – choć do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło w wyznaczonym terminie tj. do 18 grudnia 2010 roku. Skoro powód twierdził, iż zapłacił na poczet ceny całą kwotę zasady doświadczenia życiowego przemawiają za tym, że w szybkim czasie domagałaby się wyegzekwowania swojej należności, a nie pozostał bierny i wręcz stracił zainteresowanie sprawą.

W listopadzie 2010 roku D. R. zawarł z E. A. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu o pow. 38,48 m.kw. na 4 piętrze budynku przy ul. (...). W maju 2013 roku D. R. poinformował powoda o niemożności wywiązania się z umowy. Dopiero wówczas powód wystosował do pozwanego wezwanie do zapłaty, jednakże uprzednio nie wyrażał żadnego zaangażowania w sfinalizowanie umowy przedwstępnej choć zapłacił całą cenę, a roszczenia z art. 390 § 1 i 2 k.c. uległy przedawnieniu. Powyższe okoliczności jednoznacznie świadczą o tym, że nie było celem stron przy zawarciu umowy przeniesienie własności lokalu na rzecz powoda.

Kolejną kwestią istotną z punktu widzenia zamiaru stron towarzyszącego im przy zawieraniu spornej umowy jest fakt, że pozwany D. R. w przeszłości pożyczał znaczne kwoty pieniężne również od K. A., zatem powód wiedział o problemach finansowych pozwanego, a mimo tego nie reagował na brak wywiązania się przez pozwanego z umowy.

Powód nie wykazał żadnym dowodem iż faktycznie wyłożył na poczet ceny nabycia całą kwotę tj. ok. 150.000 zł. Nie załączył na żadnego potwierdzenia wypłaty, czy przelewu ani jakiegokolwiek dokumentu potwierdzającym transfer takiej kwoty z jego majątku w okresie poprzedzającym zawarcie umowy. Powód nie dysponował zadaniem pokwitowaniem. Powód nie zaoferował przy tym żadnego dowodu – poza oświadczeniem zawartym w akcie notarialnym – że pozwany wskazaną kwotę otrzymał. Przesłuchany na tą okoliczność notariusz nie wskazał, aby był świadkiem przekazania tych pieniędzy, a zapis w akcie notarialnym powstał na skutek oświadczeń stron.

Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił te okoliczności, wskazując, iż nie pozwalają one w sposób jednoznaczny na ustalenie rzeczywistego zamiaru umowy, przy czym celem jej zawarcia z pewnością nie było zawarcie przedwstępnej umowy przeniesienia własności. Zdaniem Sądu Okręgowego szerszy kontekst okoliczności tej sprawy, a w szczególności wcześniejsze powiązania finansowe stron umowy wynikające z zawierania licznych umów pożyczek wskazują, że wysoce prawdopodobna jest wersja pozwanego iż była to umowa, którą zawarto jako zabezpieczenie innych zobowiązań wynikających z umowy pożyczki udzielonej przez powoda D. R..

W takiej sytuacji nie można było uwzględnić żądania pozwu z uwagi na niewykazanie podstaw faktycznych żądania i wskazania jakiegokolwiek przekonującej podstawy materialnoprawnej żądania zapłaty kwoty 70.000 zł. Powód z pewnością nie wykazał kiedy i na jakiej podstawie faktycznej miałby dokonać przysporzenia na rzecz pozwanego w

kwocie 70.000 zł uzasadniającego obecnie zasądzenia na jego rzecz takiej kwoty. Z pewnością nie miało to miejsca w związku z zawarciem umowy z dnia 17 czerwca 2010 roku.

Sąd Okręgowy wskazuje przy tym, że fakt iż czynność prawna w postaci zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (ekspektatywy) została udokumentowana w akcie notarialnym nie oznacza, że taka skuteczna czynność faktycznie miała miejsce i nie jest dopuszczalny w tym zakresie dowód przeciwny. To, że notariusz nie miał wątpliwości do zamiaru stron nie oznacza, że nie oznacza iż strony które stanęły do czynności notarialnej istotnie zawarły czynność stwierdzoną tym aktem, a nie zawarły umowę fikcyjną. Akt notarialny stwarza w tym zakresie domniemanie, ale nie jest do dowód niepodważalny. Natomiast dowody przedstawione przez pozwanego, w szczególności zaprzeczenie przez niego otrzymaniu kwoty 154.800 zł od powoda, wieloletnia bierność powoda w zakresie dochodzenia roszczeń z umowy przedwstępnej, jak i enigmatyczność jej zapisów wskazują na to, że czynność zawarta przed notariuszem jawi się jako mająca pozorować czynność prawną. Pozwany w sposób przekonujący wskazał, że od dawna łączyły go z powodem stosunki finansowe związane z tym, że pożyczał on od powoda różne kwoty pieniężne na określony procent. Co za tym idzie powód nie wykazał w istocie jakie było prawnomaterialne i faktyczne źródło dochodzenia przez niego roszczenia o zapłatę od pozwanego. Za taką podstawę nie mogło być uznane pismo pozwanego, w którym wyraził on niemożność zawarcia umowy przedwstępnej i zażądał wskazania rachunku bankowego celem zwrotu zaliczki. Rzecz bowiem w tym, że powód nie wykazał jakiego w istocie zobowiązania miałoby dotyczyć owo uznanie niewłaściwe, skoro nie mogło ono odnosić się do zawartej dla pozorów umowy przedwstępnej. W rzeczy samej nie doszło bowiem do transakcji dotyczącej umowy przedwstępnej, jak i samej zapłaty i nie ma podstaw do udzielenia ochrony dla roszczeń powoda.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł, jak w punkcie 1. sentencji

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c., w zw. z art. 99 k.p.c. Sąd zasądził od przegrywającego postępowanie apelacyjnego powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.700 stanowiącą równowartość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego w stawce minimalnej określonej na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015r. poz. 1800).

SSO Violetta Osińska SSO Tomasz Szaj SSO Sławomir Krajewski

Zarządzenia:

1. odnotować;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć:
 - pełn. powoda
 - pełn. pozwanego
3. do zbioru;
4. po upływie terminu do wniesienia skargi kasacyjnej akta zwrócić;

08.10.2018