

Klauzulę wykonalności nadano

w dniu 24.08.2020 r. w zakresie pkt I ppkt 2 oraz pkt II, na wniosek pełn. wierz. r. pr. M. P. /K. 293/

Na zarządzenie Sędziego

z up. Kierownika Sekretariatu

Starszy Sekretarz Sądowy

Magdalena Goltsche

Sygn. akt I ACa 139/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lipca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Leon Miroszewski (spr.)
Sędziowie:	SA Dorota Gamrat-Kubeczak SA Dariusz Rystał
Protokolant:	St. sekr. sąd. Karolina Ernest

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2020 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa K. O.

przeciwko L. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 18 stycznia 2019 r. sygn. akt I C 628/18

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. utrzymuje w mocy nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 20 lutego 2018 roku, sygnatura akt I Nc 54/18;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 14050 (czternaście tysięcy pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Dariusz Ryszał Leon Miroszewski Dorota Gamrat-Kubeczak

Sygn. akt I ACa 139/19

UZASADNIENIE

Powód K. O. pozwem nadanym w dniu 6 lutego 2018 r. wniósł wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym i zasądzenie od pozwanego L. G. kwoty 200.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 5 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i kwoty 17,00 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwany jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości rolnej położonej w obrębie miejscowości D., w gminie L., w (...) (...), stanowiącej działkę nr (...) o pow. 11,85 ha, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Wskazał, iż w dniu 2 lipca 2008 r. zawarł z nim przedwstępną umowę sprzedaży wyżej wymienionej nieruchomości, na mocy której pozwany otrzymał od powoda zaliczkę w gotówce na poczet ceny w kwocie 200.000 zł. Jednocześnie, pozwany na żądanie powoda, aktem notarialnym z dnia 3 lipca 2008 r. (rep. „A” (...)), ustanowił na wskazanej nieruchomości hipotekę zwykłą na kwotę 200.000 zł, co znalazło odzwierciedlenie w treści księgi wieczystej. Powód zaznaczył, że do przeniesienia własności nieruchomości na powoda nigdy nie doszło, a jednocześnie powód nie otrzymał zwrotu zaliczki pomimo ustnego wypowiedzenia umowy przedwstępnej poprzez kilka skutecznie doręczonych pozwanemu wezwań do zwrotu zaliczki. Do dnia wniesienia pozwu zaległość wynikająca z przyjęcia zaliczki na poczet ceny nieruchomości rolnej nie została przez pozwanego uregulowana, wobec czego powód dochodzi od pozwanego zwrotu kosztów w łącznej wysokości 200.000 zł wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie od dnia 5 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu nakazowym, sygnatura akt INc 54/18, z dnia 20 lutego 2018 r. Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany złożył zarzuty od powyższego nakazu zapłaty wnosząc o jego uchylenie w całości i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając stanowisko pozwany podniósł, że nigdy w przeszłości nie zawierał z powodem umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości rolnej wskazanej w pozwie. Strony zawarły natomiast umowę pożyczki na okres jednego roku. Pozwany wskazał też, ustanowienie hipoteki, na które powołał się powód, zabezpieczać miało zwrot przez pozwanego tej pożyczki, a tym samym oświadczenie pozwanego obejmujące inną treść zostało dokonane dla pozorów. Pozwany zarzucał także przedawnienie roszczenia powoda, jako przedsiębiorcy prowadzącego działalność gospodarczą w zakresie udzielania pożyczek, a z ostrożności podniósł, że zaciągniętą pożyczkę spłacił, bowiem powód nie uiszczał czynszu najmu nieruchomości na rzecz pozwanego, z czego uzyskał korzyść znacznie przekraczającą kwotę pożyczki, której udzielił pozwanemu.

Wyrokiem z dnia 18 stycznia 2019 r., sygnatura akt I C 628/18, Sąd Okręgowy uchylił wskazany wyżej nakaz zapłaty i oddalił powództwo w całości. Nadto, zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5.417 zł tytułem kosztów procesu, a także nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa–Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 7.500 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji poprzedził poczynieniem ustaleń faktycznych, z których w szczególności wynika, że: powód K. O. od dnia 15 czerwca 1993 r. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) (wcześniej: (...)). Przedmiot wykonywanej przez powoda działalności gospodarczej obejmuje w przeważającej części czynności związane ze sprzedażą, naprawą, konserwacją, wynajmem i dzierżawą maszyn, samochodów osobowych i furgonetek, pozostałych pojazdów samochodowych z wyłączeniem motocykli oraz związanych z tym transportem lądowym pasażerskim, miejskim i podmiejskim. Powód od ponad 22 lat pozostaje w nieformalnym związku z S. D..

Pozwany L. G. jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości rolnej stanowiącej działkę (...) o pow. 11,85 ha położonej w miejscowości D., gmina L., powiat (...), województwo (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim księga wieczysta o nr (...).

W treści ww. księgi wieczystej w dziale IV wpisana jest hipoteka umowna zwykła w kwocie 200.000,00 zł na rzecz K. O. tytułem wierzytelności zabezpieczającej zwrot zaliczki (podstawę jej wpisu stanowił akt notarialny – ustanowienie hipoteki z dnia 3 lipca 2008 r. sporządzony przed notariuszem E. B. w G., rep. „A” (...)), a także hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 100.000,00 zł na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. tytułem roszczeń dochodzonych w toczącym się przed Sądem Okręgowym w Szczecinie postępowaniu sądowym w sprawie o sygn. akt I Nc 192/09 (podstawę jej wpisu stanowiło postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie w sprawie I Nc 192/09 z dnia 17 września 2009 r. o udzieleniu zabezpieczenia).

Powód K. O. wraz z pozwanym L. G. znają się od dłuższego czasu. W przeszłości pomiędzy nimi dochodziło do nawiązania licznych kontaktów osobistych i biznesowych, których przedmiotem była m.in. sprzedaż należących do nich nieruchomości. Znakomita część zawieranych między stronami umów nie była nawiązywana w formie pisemnej.

W dniu 3 lipca 2008 r. przed notariuszem E. B. pozwany L. G., w akcie notarialnym rep. „A” (...), oświadczył, że w dniu 2 lipca 2008 r. zawarł z powodem K. O., przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości rolnej niezabudowanej stanowiącej działkę o nr (...) położonej w miejscowości D., gmina L., o pow. 1185 ha oraz że tytułem zaliczki na poczet ceny otrzymał od niego kwotę 200.000,00 zł, a także że jako zabezpieczenia zwrotu otrzymanej zaliczki, w przypadku niewykonania bądź nienależytego wykonania zawartej umowy ustanowienia na jego rzecz hipotekę zwykłą w kwocie 200.000,00 zł na wymienionej nieruchomości (§ 2). Pozwany ustanowił zatem na rzecz powoda hipotekę zwykłą w celu zabezpieczenia zwrotu zaliczki (§ 4). Stawiający wniósł o wpisanie w księdze wieczystej nr (...) – hipoteki ustanowionej w § 4 aktu (§ 5).

Pismem z dnia 26 maja 2015 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5 czerwca 2015 r. kwoty 200.000 zł tytułem zwrotu zaliczki na poczet ceny sprzedaży nieruchomości opisaney w akcie notarialnym rep. „A” (...) sporządzonym przez notariusza E. B. w dniu 3 lipca 2008 r. Po raz kolejny zaznaczono, że zwrot żądanej kwoty zabezpieczony został przez pozwanego hipoteką, szczegółowo opisaną w akcie notarialnym. Kolejne wezwania powód wystosował w dniach 28 sierpnia 2017 roku i 20 grudnia 2017 roku.

Na gruncie powyższych ustaleń faktycznych oraz przy uwzględnieniu normy art. 389 k.c. i art. 410 k.c. Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd I instancji wskazał, że powód nie wykazał w toku postępowania, że doszło do zawarcia jakiegokolwiek umowy przedwstępnej oraz jej skutecznego wypowiedzenia, które umożliwiłoby ewentualne dochodzenie zwrotu zaliczki w oparciu o art. 410 k.c. Jednocześnie Sąd ten ustalił, że między stronami doszło w przeszłości do „przesunięcia majątkowego” w formie pieniężnej na kwotę 200.000 zł.

Sąd I instancji stwierdził, że nie jest wystarczającym dowodem na istnienie dochodzonego pozwem roszczenia jego wskazanie w treści księgi wieczystej nr (...). Zdaniem tego Sądu, dochodząc należności zabezpieczonej hipoteką wierzyciel dłużnika osobistego może przywołać wpis hipoteki, dokumentowany stosownym odpisem z księgi wieczystej, lecz w pewnych okolicznościach, zwłaszcza wobec zarzutów pozwanego, nie jest to wystarczające. Sąd Okręgowy podkreślił, że w aktach brak jest zasadniczego dowodu istnienia wierzytelności w postaci pisemnej

umowy przedwstępnej (zgodnie z treścią aktu notarialnego strony zawarły taką umowę). Dostrzeżono, że sam powód wskazywał, że w przeszłości był w posiadaniu tej umowy, lecz ze względu na liczne przeprowadzki nie wie, gdzie obecnie się znajduje. Sąd ten dodał, że w aktach brak jest także dowodu wręczenia zaliczki. Wskazał przy tym, że pokwitowanie przekazania 200.000 zł co prawda nie stanowiłoby dowodu na złożenie przez strony oświadczeń woli, lecz informowałoby o dokonaniu czynności prawnej. Rolę takiego pokwitowania mógłby stanowić każdy dokument, w tym prywatny, urzędowy, list, dowód wpłat, wycinek opatrzony podpisem, wydruk komputerowy. Sąd Okręgowy podkreślił, że to powód w swoim interesie winien dysponować szeregiem dokumentów, które pozwoliłyby na uznanie zasadności podnoszonych przez niego twierdzeń. Za niewystarczające Sąd Okręgowy uznał twierdzenia powoda oraz treść aktu notarialnego z dnia 3 lipca 2008 r. W ocenie tego Sądu, nieprawdopodobnym wydaje się aby powód prowadzący od wielu lat działalność biznesową zawarł umowę przedwstępną nabycia nieruchomości i jej nie zachował. Tym samym trafnie podkreślał pozwany, że powód nie potrafił wskazać nawet szczegółów umowy, chociażby terminu w jakim miała być zawarta umowa przyrzeczona.

Sąd Okręgowy stwierdził dalej, że spór nie sprowadzał się do ustalenia, czy pozwany jest dłużnikiem rzeczowym pozwanego, a jedynie do ustalenia zasadności powództwa w oparciu o odpowiedzialność osobistą. Dlatego dla rozstrzygnięcia sprawy nie miała znaczenia treść samej księgi wieczystej. Odpowiedzialność pozwanego nie mogła wynikać m.in. z art. 71 u.k.w.h., tj. że z wpisem hipoteki łączy się domniemanie istnienia wierzytelności. Sąd wskazał, że w tym przypadku sam wpis znajdujący się w treści księgi wieczystej byłby wystarczający dla uwzględnienia powództwa skierowanego przeciwko dłużnikowi rzeczowemu, z czego powód jednakże nie skorzystał.

W świetle podniesionych przez pozwanego zarzutów Sąd Okręgowy stwierdził, że także pozwany nie wykazał, że strony sporu łączyła umowa pożyczki. W tym kontekście w pełni podzielono stanowisko powoda, że pozwany nie przedłożył żadnego dokumentu, który potwierdzałby pismem zawarcie rzekomej umowy pożyczki, nadto pozwany nie przedstawił żadnych dowodów potwierdzających dokonane wpłaty przez pozwanego jakichkolwiek kwot na rzecz powoda lub innego podmiotu, oświadczenia o potrąceniu zobowiązań między stronami, czy też dowodu zaistnienia jakiegokolwiek zdarzenia powodującego wygaśnięcie zobowiązania.

Sąd Okręgowy stwierdził nadto, że przy hipotetycznym założeniu istnienia stosunku zobowiązaniowego łączącego strony, wynikającego czy to z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, czy też umowy pożyczki, niezasadny okazuje się podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia. Sąd ten wskazał, że skoro przekazanie kwot nie odbyło się w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, to zgodnie z art. 118 k.c. termin przedawnienia nie był terminem 3 letnim, lecz odpowiednio 10-letnim lub 6-letnim, który w chwili wytoczenia powództwa nie upłynął.

Wobec niewykazania roszczenia przez stronę powodową, Sąd Okręgowy na podstawie art. 496 k.p.c. uchylił wydany w dniu 20 lutego 2018 r. nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym (sygn. akt I Ns 54/18) i powództwo oddalił w całości, co znalazło wyraz w pkt I wyroku.

Co do oceny dowodów Sąd I instancji wyjaśnił, że oparł się m.in. na dowodach z dokumentów w postaci wydruku treści księgi wieczystej, wezwań do zapłaty, umowy najmu, warunkowej umowy sprzedaży, dowodów wpłaty, albowiem w toku postępowania nie kwestionowano ich autentyczności, jak i wiarygodności. Jak wskazał, podstawą ustaleń faktycznych stały się nadto przeprowadzone dowody osobowe w postaci przesłuchania pozwanego L. G., powoda K. O., dowody z przesłuchania świadków J. S., S. K., A. S., H. A., S. B. S. D. i R. B.. W ocenie tego Sądu żaden z dowodów nie pozwolił jednakże na ustalenie jaki stosunek prawny ostatecznie łączył strony. Jak wskazał, część świadków w ogóle nie dysponowała żadnymi informacjami w sprawie. Tytułem przykładu wskazał na świadków R. B., G. C. i S. B.. Dostrzegł ten Sąd, że żaden z tych świadków nie miał jakiegokolwiek wiedzy na temat rzekomej działalności powoda w zakresie udzielania pożyczek. Zeznania stron Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne w zakresie w jakim wzajemnie ze sobą korespondowały. Zeznania w zakresie podstawy przekazania kwoty 200.000 zł Sąd ten uznał za niewiarygodne.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając orzeczenie w całości. Jednocześnie, zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucił naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c., które miało wpływ na wynik sprawy, poprzez wybiórczą i dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie, że powód nie wykazał, iż doszło między stronami do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 2.07.2008 r., w wykonaniu której pozwany otrzymał przysporzenie majątkowe w wysokości 200.000,00 zł, że akt notarialny o ustanowieniu hipoteki z dnia 3.07.2008 r. oraz treść księgi wieczystej o nr KW (...) nie stanowią wystarczającego dowodu na istnienie roszczenia dochodzonego pozwem, w szczególności nie stanowią dowodu zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości oraz dowodu wręczenia pozwanemu zaliczki, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego (w tym z zeznań pozwanego) wynika bezsprzecznie, że pozwany w/w kwotę otrzymał, miał pełną świadomość jej wymagalności i obowiązku zwrotu powodowi i chciał ją zwrócić, nie udokumentował w żaden sposób jej spłaty lub rozliczenia, złożył w podpisanym akcie notarialnym oświadczenie o zawarciu umowy przedwstępnej i przyjęciu kwoty 200.000,00 zł tytułem zaliczki, zobowiązał się do jej zwrotu oraz zabezpieczył jej zwrot poprzez ustanowienie hipoteki zwykłej na nieruchomości stanowiącej jego własność,

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c., które miało wpływ na wynik sprawy, poprzez wybiórczą ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie, powód nie wykazał, że doszło do rozwiązania w/w umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 2.07.2008 r., co uprawniałoby powoda do dochodzenia zwrotu kwoty otrzymanej przez pozwanego, pomimo faktu, że powód wielokrotnie ustnie oraz pisemnie za pośrednictwem swych pełnomocników wzywał pozwanego do zwrotu w/w kwoty, co de facto oznaczało dorozumiane rozwiązanie przez powoda stosunku zobowiązaniowego, a to w świetle okoliczności faktycznych ustalonych przez Sąd I instancji - tj. faktu zawierania umów a który to fakt sąd I instancji ustalił jako bezsporny (vide str. 5 wers 28 - 29 uzasadnienia wyroku) nie powinno budzić żadnych wątpliwości, iż forma ustna wszystkich transakcji pomiędzy stronami procesu była formą obowiązującą, zaś podnoszenie przez stronę pozwaną argumentów przeczących tej praktyce w świetle zasad doświadczenia życiowego, wskazań wiedzy i logicznego rozumowania wskazuje, iż argumentacja ta jest czyniona tylko i wyłącznie na użytek niniejszego postępowania,

- art. 233 k.p.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c., art. 247 k.p.c., art. 252 k.p.c. w zw. z art. 2 § 2 ustawy - Prawo o notariacie, które miało wpływ na wynik sprawy, poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów skutkującej na pełnym pominięciu dla prawidłowego rozpoznania sprawy faktu, iż czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem jako dokumenty o charakterze urzędowym stanowią dowód tego co zostało w nich stwierdzone, zaś roszczenie wynika wprost z dokumentu sporządzonego i podpisanego przez pozwanego w postaci aktu notarialnego z dnia 3.07.2008 r., sporządzonego w Kancelarii Notarialnej w G. przez notariusza E. B. (Repertorium A nr (...)), w którym oświadczył on, że w celu zabezpieczenia zwrotu wpłaconej Pozwanemu zaliczki na poczet nabycia nieruchomości o nr KW (...), ustanawia on na rzecz Powoda hipotekę zwykłą na kwotę 200.000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych i 00/100) na w/w nieruchomości, co znalazło odzwierciedlenie w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P., KW nr (...), oraz przeprowadzeniu niedopuszczalnego w ocenie powoda dowodu z zeznań pozwanego przeciwko osnowie dokumentu, w sytuacji gdy dowód 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, zaś pozwany w żaden sposób nie tylko nie udowodnił nieprawdziwości w/w aktu notarialnego oraz zawartych w nim oświadczeń, ale nie zachodziła w ocenie powoda żadna konieczność uzasadniająca przeprowadzenie takiego dowodu przez Sąd, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego uznania przez Sąd I instancji, iż sporządzony przez notariusza akt notarialny jest dowodem nieprzydatnym i niewystarczającym dla wykazania istnienia roszczenia dochodzonego pozwem,

- art. 328 § 1 i 2 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., które miało wpływ na wynik sprawy, polegające na widocznej sprzeczności w samej treści uzasadnienia, skutkującej przyjęciem przez Sąd I instancji w treści uzasadnienia dotyczącej stanu

faktycznego, iż pomiędzy stronami doszło do przesunięcia majątkowego w kwocie 200.000,00 zł jako zaliczki, co w świetle okoliczności faktycznych ustalonych przez Sąd I instancji (vide akt ustanowienia hipoteki oraz odmowa dania wiary pozwanemu, iż pomiędzy stronami zaistniał stosunek zobowiązaniowy w postaci pożyczki) wskazuje, iż jedynym zgodny zasadami doświadczenia życiowego, wskazaniem wiedzy, regułami logicznego rozumowania, jak również praktyką jakichkolwiek transakcji handlowych pomiędzy stronami było zawieranie umów w formie ustnej wskazuje, iż wpłacona w dniu 02. 07. 2008 r. zaliczka w kwocie 200.000,00 zł mogła tylko i wyłącznie dotyczyć zaliczki związanej z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości,

- art. 328 § 1 i 2 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez niepełne uzasadnienie wydanego rozstrzygnięcia, które nie wyjaśnia należycie podstaw wydania orzeczenia, nieprawidłowe sporządzenie uzasadnienia polegające na lakoniczności wyводу, niepełnym przedstawieniu stanu faktycznego, pominięciu zawilości wzajemnych rozliczeń pomiędzy stronami postępowania, pominięciu podania i wyjaśnienia przyczyn uznania za udowodnione albo braku takiego uznania wobec wszystkich faktów istotnych dla rozstrzygnięcia; poprzez niepodanie przyczyn, dla których odmówiono wiarygodności i pełnej mocy dowodowej oświadczeniom przedstawionym w dokumentach przedłożonych przez Powoda (w szczególności aktowi notarialnemu z dnia 03. 07. 2008 r.); niewyjaśnienie przesłanek niezastosowania i nieustalenia w danych okolicznościach faktycznych odpowiedniej podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, które to braki uniemożliwiają dokonanie kontroli instancyjnej,

- art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. oraz art. 455 k.c. w zw. z art. 481 k.c. przez przyjęcie, że powód nie wykazał podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, nie wykazał, iż doszło do zawarcia pomiędzy stronami ważnej przedwstępnej umowy sprzedaży, w konsekwencji czego czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna, pomimo bezsprzecznego ustalenia przez Sąd I instancji, że pozwany nigdy nie zakwestionował dokonanej przez powoda wpłaty, przyjął otrzymaną od niego kwotę, potwierdził ten fakt, nie dokonał jej zwrotu oraz nie udowodnił w sposób jednoznaczny, iż podstawą uzyskanego przysporzenia był inny stosunek prawny niż umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości, co prowadzi do konkluzji, że powodowi nie przysługuje zwrot przekazanej pozwanemu kwoty 200.000,00 zł,

- art. 60 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. przez jego niezastosowanie, skutkujące uznaniem, że powód w żaden sposób nie wyraził dostatecznie woli rozwiązania umowy przedwstępnej, w szczególności charakteru takiego nie można nadać skierowanym przez powoda do pozwanego wezwaniom do zwrotu uiszczonej zaliczki, co w ostateczności doprowadziło do przyjęcia, iż nie doszło do skutecznego ustania bytu prawnego umowy przedwstępnej, co umożliwiłoby dochodzenie zwrotu zaliczki w oparciu o art. 410 KC,

- art. 389 § 2 zd. 3 k.c. przez jego niezastosowanie, skutkujące uznaniem, że powód nie wypowiedział skutecznie umowy, a w konsekwencji, że nie ma podstaw do zwrotu wpłaconej zaliczki, podczas gdy z racji upływu rocznego terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej nie można było żądać jej zawarcia, a zaliczka automatycznie stała się świadczeniem nienależnym,

- art. 475 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie, skutkujące brakiem uznania, że świadczenie w postaci sprzedaży nieruchomości stało się niemożliwe skutkiem okoliczności, za które powód nie ponosił odpowiedzialności, w szczególności na skutek wszczynanych w stosunku do nieruchomości już po zawarciu umowy przedwstępnej licznych postępowań egzekucyjnych, obciążenia przez pozwanego nieruchomości prawem dzierżawy na rzecz I. W., ustanowionym w dniu 12. 07. 2012 r., dopuszczenia do obciążenia nieruchomości hipoteką przymusową w kwocie 100.000,00 zł na rzecz syndyka masy upadłości spółki (...) Sp. z o. o. oraz niepodejmowania przez pozwanego żadnych działań w celu wykreślenia powyższych obciążeń oraz w celu przekształcenia nieruchomości z rolnej na inwestycyjną (budowlaną), co w konsekwencji oznaczało niemożliwość zawarcia umowy przyrzeczonej, wygaśnięcie zobowiązania oraz ziszczenie się obowiązku zwrotu powodowi wpłaconej pozwanemu zaliczki jako świadczenia nienależnego.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku, a tym samym utrzymanie nakazu zapłaty w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego (w tym kosztów zastępstwa procesowego) według norm przepisanych.

Pozwany odpowiadając na apelację wniósł o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu wyraził aprobatę ustaleń i wniosków dokonanych przez Sąd I instancji. Zgodził się przede wszystkim z tym, że niewystarczające dla wykazania roszczenia powoda było przedłożenie jedynie aktu notarialnego z dnia 3 lipca 2008 roku, przy braku umowy, na którą powoływał się powód. Podniósł też między innymi, że dla rozstrzygnięcia sporu nie miało znaczenia ustalenie, czy pozwany jest dłużnikiem rzeczowym powoda, a tym samym treść księgi wieczystej powołanej w pozwie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje

Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 382 k.p.c. Sąd II instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz w postępowaniu apelacyjnym. Z regulacji tej wynika, że postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy. Oznacza to z kolei, że wyrok sądu drugiej instancji musi opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych poprzedzonych ponowną oceną materiału procesowego.

Wykonując ten obowiązek Sąd Apelacyjny dokonał własnej oceny przedstawionego pod osąd materiału procesowego i w jej wyniku stwierdził, że Sąd Okręgowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe i w przeważającej części poczynił adekwatne ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku). W zakresie prawidłowych ustaleń, znajdujących odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów, Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

W pozostałej części Sąd Apelacyjny nie może zgodzić się z oceną dowodu z dokumentu w postaci oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 3 lipca 2008 r. (sporządzonego w formie aktu notarialnego, przed notariuszem E. B., Rep. A (...)), jako nieprzystającą do dyrektyw art. 233 § 1 k.p.c. Ta nieprawidłowa ocena doprowadziła z kolei do nieprawidłowego przyjęcia, jakoby powód nie wykazał, że strony procesu łączyła umowa przedwstępna w przedmiocie sprzedaży nieruchomości przez pozwanego na rzecz powoda.

Nieprawidłowość ta powstała mimo przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że dowód z dokumentu w formie aktu notarialnego, w postaci oświadczenia pozwanego z dnia 3 lipca 2008 roku o ustanowieniu hipoteki na nieruchomości pozwanego, na rzecz powoda, został oceniony jako wiarygodny. Mimo to pominięta została jego treść, a przecież dowód ten stanowi dokument urzędowy, zaś zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokument urzędowy stanowi dowód prawdziwości zawartej w nim treści. Co istotne, jak już wskazano, dokument ten zawiera jednostronne oświadczenie pozwanego, w którym pozwany wprost wskazał, że w dniu 2 lipca 2008 r. zawarł z powodem przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w S. (poprzednio w S.) prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...) (ocenie KW nr (...)) oraz że tytułem zaliczki na poczet ceny otrzymał od powoda kwotę 200.000 zł. Oświadczeniu temu Sąd Okręgowy nie nadał dostatecznego znaczenia, bowiem uznał, że nie jest to dowód zawarcia umowy, z którą powód wiąże swoje roszczenia, choć o istnieniu takiej umowy pozwany w tym oświadczeniu wyraźnie zaświadczył. Nie sposób nadto zaprzeczyć, że argumentacja Sądu I instancji w omawianym zakresie jest nader lakoniczna, a w szczególności w ogóle nie wyjaśnia, jaka treść według tego Sądu kryć się ma za wskazanym oświadczeniem pozwanego, zwłaszcza że Sąd Okręgowy nie podzielił także stanowiska pozwanego, jakoby jego oświadczenie w akcie notarialnym z dnia 3 lipca 2008 roku dotyczyło zabezpieczenia wykonania rzekomej umowy pożyczki.

Oczywiście domniemanie z art. 244 § 1 k.p.c. nie jest nieusuwalne, jednakże Sąd I instancji nie wskazał na żadne dowody, które pozwoliłyby przyjąć usunięcie domniemania prawdziwości treści oświadczenia pozwanego z dnia 3 lipca 2008 roku. Niezależnie od tego treść tego oświadczenia nie budzi jakichkolwiek wątpliwości, zwłaszcza, że jest to oświadczenie jednostronne, potwierdzające zarówno zawarcie w dniu 2 lipca 2008 roku przedwstępnej umowy sprzedaży, jak również otrzymanie od powoda kwoty 200.000 złotych tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży.

Rację ma Sąd Okręgowy, że pozwany nie podjął skutecznej akcji procesowej w celu potwierdzenia własnego stanowiska, że oświadczenie, o którym mowa, złożył dla pozoru, polegającego na ukryciu innej czynności, a mianowicie

w celu zabezpieczenia wierzytelności powoda z tytułu umowy pożyczki. Świadczenie wskazani przez pozwanego celem wykazania, że powód trudni się w ramach prowadzonej działalności gospodarczej udzielaniem pożyczek, wręcz takiemu faktowi zaprzeczyli, nadto dane CEIDG dotyczące działalności powoda, zwłaszcza w okresie, którego sprawa dotyczy, w ogóle na podobną działalność nie wskazują.

Słusznie Sąd Okręgowy przyjął także, że pozorność oświadczenia pozwanego z dnia 3 lipca 2008 roku nie mogła być wyprowadzona z zeznań pozwanego, jako całkowicie gołosłownych (była już mowa o wymowie zeznań wskazanych przez pozwanego świadków). Trafnie też zwrócono uwagę w apelacji, że oświadczenie woli zawarte w akcie notarialnym w zakresie dotyczącym ustanowienia hipoteki zabezpieczającej określoną wierzytelność, jako składowy element treści zdziałanej czynności prawnej, której ważność ustawa uzależnia od zachowania formy notarialnej (art. 245 § 2 k.c.), nie może być podważane w drodze prowadzenia dowodów z przesłuchania świadków lub stron, gdyż prowadziłoby to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności w rozumieniu art. 247 k.p.c. Nie może przy tym budzić wątpliwości, że omawianym zakazem dowodowym objęte jest również oświadczenie w części wskazującej na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zwrotu zaliczki. Zgodnie z treścią art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece hipotekę ustanawia się w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności. Tym samym omawianym zakazem objęte jest oświadczenie woli w zakresie oznaczenia zabezpieczanej wierzytelności, jako składowego elementu oświadczenia o ustanowieniu hipoteki.

Powyższy wywód uzupełnić należy stwierdzeniem, że zgodnie z treścią art. 2 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie notariusz w zakresie swoich uprawnień działa jako osoba zaufania publicznego, korzystając z ochrony przysługującej funkcjonariuszom publicznym. Natomiast stosownie do treści art. 80 § 2 powołanej ustawy przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznym interesom stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Oznacza to, że notariusz działa na rzecz nie tylko określonego podmiotu, ale musi równoważyć interesy wszystkich stron czynności notarialnej. W konsekwencji rozstrzyga, które interesy stron i osób trzecich są słuszne i w ten sposób kształtuje prawa stron czynności notarialnych. Stąd też ma obowiązek odmowy dokonania czynności prawnych sprzecznych z prawem.

Zakres nałożonych na notariusza obowiązków i form współdziałania ma kształtować wysoki stopień pewności wywołania skutków prawnych zamierzonych przez osobę składającą oświadczenie woli stwierdzone w formie aktu notarialnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2005 roku, IV CK 453/04). To właśnie sprawia, że po to angażuje się notariusza do sporządzenia określonej czynności prawnej, aby nadać jej pewność i powagę, także w celu uniknięcia podważania woli osób dokonujących czynności. Notariusz jest niejako organem pomocniczym wobec wymiaru sprawiedliwości, organem ochrony prawnej, podmiotem sprawującym jurysdykcję prewencyjną, a także strażnikiem praworządności.

Sąd Okręgowy wiele uwagi poświęcił brakowi dokumentu umowy przedwstępnej, o której zaświadczył pozwany w omawianym akcie notarialnym. Odnosząc się do tego trzeba przede wszystkim zauważyć, że brak sporządzenia przedwstępnej umowy sprzedaży w formie pisemnej nie stanowił o jej nieistnieniu. Żaden przepis prawa nie wymaga szczególnej formy dla umowy przedwstępnej, nawet gdy dotyczyć ma ona przyszłej umowy sprzedaży nieruchomości (art. 389 § 1 k.c.). Nie zaprzecza temu ograniczenie uprawnień stron umowy w razie gdy umowa przedwstępna zawarta jest w innej formie, niż zastrzeżona dla umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.). W niniejszej sprawie problem tych szerszych uprawnień w ogóle nie występuje.

Nie sposób również zgodzić się z twierdzeniem, jakoby na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego niemożliwym było ustalenie essentialia negotii przedwstępnej umowy sprzedaży. Elementami przedmiotowo istotnymi umowy sprzedaży jest określenie stron, przedmiotu świadczeń każdej ze stron i określenie ceny (art. 535 k.c.). Wszystkie te elementy umowa przedwstępna określała. Nie jest sporne, kto był jej stroną, oczywisty jest też przedmiot sprzedaży. Jeśli chodzi o cenę sprzedaży, to wskazał ją powód podczas przesłuchania, a nie było to skutecznie podważone, nadto nie sposób założyć, że ustalenie zaliczki mogło nastąpić bez uzgodnienia ceny, do której wszak zaliczka, przy ustalaniu jej wysokości, musiała się odnosić. Skoro zeznania powoda zostały w tej części uznane przez Sąd Okręgowy za wiarygodne, to Sąd Apelacyjny wobec jakichkolwiek zarzutów w tym zakresie był

nimi związany. Jak widać, przedwstępna umowa sprzedaży pomiędzy stronami zawierała przedmiotowo istotne postanowienia umowy docelowej.

O nieistnieniu czy nieważności umowy przedwstępnej nie może stanowić brak wskazania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Treść art. 389 § 2 k.c. wyraźnie wskazuje, że nie jest konieczne określanie w umowie przedwstępnej takiego terminu. Niezastrzeżenie terminu ma jedynie ten skutek, że każda ze stron ma prawo żądania zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie nie dłuższym niż rok od dnia zawarcia umowy przedwstępnej.

Powyższa regulacja ma i to znaczenie, że niewyznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej pozbawia jej strony prawa żądania jej zawarcia. Skoro więc termin żądania zawarcia umowy przyrzeczonej upłynął z dniem 2 lipca 2009 roku, to oczywistym jest, że umowa przedwstępna przestała wiązać strony, a więc uzyskana przez pozwanego zaliczka stała się świadczeniem nienależnym ze względu na nieosiągnięcie zamierzonego celu (art. 410 § 2 k.c.). Świadczenie powinno być przy tym zwrócone w pełnym zakresie, bez możliwości ograniczenia jego wysokości na podstawie art. 409 k.c. (tak też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03). Skoro zatem pozwany otrzymał od pozwanego kwotę 200.000 zł tytułem zaliczki na cenę sprzedaży, a jednocześnie nie doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy, to kwotę tę winien powodowi zwrócić.

Warto dodać, że wobec upływu terminu z art. 389 § 2 k.c. (zdanie trzecie) i wynikającej z tego niemożności żądania zawarcia umowy przyrzeczonej brak wypowiedzenia umowy przez powoda jest prawnie irrelevantny. Zaliczka przekazana na poczet ceny nabycia nieruchomości, z chwilą upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej stała się świadczeniem nienależnym, bez względu na jakąkolwiek aktywność stron.

Na koniec wskazać należy, że poza zainteresowaniem Sądu Apelacyjnego są kwestie związane z innymi rozliczeniami dokonanymi (bądź niedokonanymi) pomiędzy stronami. Pozwany nie przedstawił żadnej wierzytelności do potrącenia, ani nie wykazał, że zaspokoił powoda w jakikolwiek sposób z tytułu dochodzonego w niniejszym procesie zwrotu zaliczki. Bez znaczenia pozostaje również okoliczność dochodzenia przez powoda swej wierzytelności w oparciu o konstrukcję odpowiedzialności osobistej, a nie rzeczowej.

Mając powyższe na względzie zasadnym było – stosownie do treści art. 496 k.p.c. (w brzmieniu obowiązującym przed dniem 7 listopada 2019 r.) - utrzymanie w mocy nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 20 lutego 2018 r., sygn. I Nc 54/18. W tym też zakresie koniecznym stała się zmiana zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., o czym orzeczono w pkt I wyroku.

Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia co do istoty sprawy jest konieczność dodatkowego orzeczenia w zakresie kosztów procesu w I instancji. Uwzględniając, że koszty procesu zasądzone nakazem zapłaty z dnia 20 lutego 2018 r. stanowią wyłącznie część kosztów podlegających zwrotowi na rzecz powoda, należało zasądzić dodatkowo od pozwanego kwotę 1800 zł, stanowiącą uzupełnienie należnych kosztów zastępstwa procesowego, ustalonych w oparciu o § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. W niniejszej sprawie pozwany przegrał postępowanie apelacyjne w całości, a zatem na mocy art. 98 § 1 k.p.c. ma obowiązek zwrotu powodowi kosztów procesu, na które złożyły się: opłata od apelacji w kwocie 10.000 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 4050 zł. Podstawą ustalenia wynagrodzenia pełnomocnika reprezentującego powoda był § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 powołanego wyżej Rozporządzenia.

Dariusz Ryszał Leon Miroszewski Dorota Gamrat-Kubeczak