Sygn. akt I ACa 710/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2015 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Maria Iwankiewicz (spr.)
Sędziowie:	SSA Eugeniusz Skotarczak SSA Mirosława Gołuńska
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2015 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa B. K. i A. K.

przeciwko W. Ż.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 20 marca 2015 roku, sygn. akt I C 128/13

I. ***oddala apelację;***

II. ***zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

SSA M. Gołuńska SSA M. Iwankiewicz SSA E. Skotarczak

Sygn. akt I ACa 710/15

UZASADNIENIE

Powodowie B. K. i A. K. – wspólnicy reprezentujący spółkę cywilną (...) z siedzibą w B., wnieśli o nakazanie pozwanemu W. Ż. złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na ich rzecz prawa własności niezabudowanej nieruchomości, składającej się z działki gruntu, a nadto zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o odrzucenie powództwa z uwagi na brak zdolności sądowej po stronie powodowej – spółki cywilnej, ewentualnie o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 20 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie nakazał pozwanemu złożenie w formie aktu notarialnego oświadczenia woli o treści
„Ja W. Ż., syn H. i M.,
w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 17 września 2008 roku, zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem W. Z. w jego Kancelarii Notarialnej w K., zapisanej w repertorium „A" pod numerem (...), przenoszę na powodów B. K. i A. K. działających jako wspólnicy spółki cywilnej (...) z siedzibą w B. prawo własności niezabudowanej nieruchomości, składającej się z działki gruntu o numerze geodezyjnym (...), o powierzchni 0,1025 ha /dziesięć arów i dwadzieścia pięć metrów kwadratowych/, położonej w B. przy ulicy (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Białogardzie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą
o numerze (...)"; zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnych działających jako wspólnicy spółki cywilnej kwotę 8.350 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, a także nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Koszalinie kwotę 570 złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sąd Okręgowy ustalił, że B. K. i A. K. zawarli z pozwanym w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości składającej się z działki gruntu o nr (...), o powierzchni 0,1025 ha, położonej w B. przy ulicy (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Białogardzie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną najpóźniej dnia 17 września 2012 r., a także ustaliły cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę 90.000 zł. Przed podpisaniem aktu notarialnego powodowie zapłacili pozwanemu część ceny w kwocie 12.000 zł tytułem zadatku, zaś pozostałą kwotę mieli zapłacić najpóźniej do 10 stycznia 2010 r. W związku z tym poddali się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Z ustaleń zawartych w umowie stron wynikało także, że powodowie zobowiązali się zapłacić całą cenę nieruchomości w terminie 2 miesięcy od dnia pisemnego wezwania skierowanego przez pozwanego do powodów o zapłatę całej ceny, a w razie zapłaty, do zawarcia umowy przyrzeczonej niezwłocznie po zapłaceniu ceny.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd pierwszej instancji wynika także, że powodowie działali łącznie jako wspólnicy spółki, ich nieruchomość graniczy z nieruchomością pozwanego. Pozwany w okresie od 2008 r. do 2012 r., często przychodził do budynku, w którym powodowie prowadzili działalność gospodarczą polegającą m.in. na naprawie, sprzedaży części i akcesoriów pojazdów mechanicznych, usługach rozrywkowych i prowadzeniu baru (z wyłączeniem okresu remontu od maja 2009 r. do lutego 2010 r.). Pozwany pił tam piwo lub korzystał z automatów do gier hazardowych ustawionych w budynku powodów. Powód osobiście albo przez swojego pracownika S. S., na poczet pozostałej części ceny przedmiotowej nieruchomości, zapłacili pozwanemu do jego rąk 29 września 2008 roku – 4.000 zł, 10 stycznia 2009 roku – 1.600 zł, 16 stycznia 2009 roku – 1.000 zł i 10.000 zł, 31 stycznia 2009 roku – 5.000 zł, 7 lutego 2009 roku – 8.000 zł, 13 lutego 2009 roku – 1.400 zł, 20 lutego 2009 roku – 4.000 zł, 27 marca 2009 roku – 5.000 zł, 30 marca 2009 roku – 2.000 zł i 1.000 zł, 31 marca 2009 roku – 8.000 zł, tj. łącznie 51.000 zł. Przyjęcie tych sum było potwierdzane przez pozwanego podpisami. Dnia 14 marca 2011 r. powód wpłacił na rachunek bankowy pozwanego jednorazowo kwotę 27.000 zł.

Sąd Okręgowy ustalił, że 17 października 2011 r. powodowie wezwali pozwanego do niezwłocznego stawiennictwa w kancelarii radcy prawnego, proponując pozwanemu zapłatę dodatkowej należności, celem zachęcenia go do współpracy przy sprzedaży nieruchomości. 9 października 2012 r. powodowie wezwali pozwanego do zawarcia w terminie do 21 października 2012 r. umowy przyrzeczonej. Pozwany nie zastosował się do tych wezwań, nigdy nie wzywał także powodów do zapłaty całej ceny sprzedaży nieruchomości. Pozwany przebywał od 21 czerwca 2013 r. do 5 lipca 2013 r. na Oddziale (...) Samodzielnego Publicznego Szpitala (...) w W., gdzie usunięto mu cewnik centralny, zastosowano profilaktykę przeciwzakrzepową i wykonano szereg badań.

W ocenie Sądu Okręgowego powyższe ustalenia prowadzą do wniosku, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Osią sporu pozostawało to, czy powodowie na poczet ceny zapłacili pozwanemu 51.000 zł, a także czy niewywiązanie się z terminu określonego w § 4 aktu notarialnego wpływa na skutki prawne zawartej przez strony

umowy przedwstępnej, a w szczególności na to, czy powołana umowa stanowi podstawę dla uwzględnienia roszczeń zgłoszonych przez powodów na podstawie art. 389 § 1 k.c., 390 § 2 k.c. i art. 64 k.c.

Odnosząc się do żądań zgłaszanych przez pozwanego, Sąd pierwszej instancji wskazał przede wszystkim, że powodami w sprawie są wspólnicy spółki tj. osoby fizyczne B. K. i A. K., którzy mają zdolność sądową, a nie spółka cywilna (...) z siedzibą w B., stąd żądanie w tym zakresie Sąd ten uznał za bezzasadne. Sąd ten wskazał na bezsporną okoliczność, że przed podpisaniem aktu notarialnego powodowie zapłacili pozwanemu część ceny w kwocie 12.000 zł tytułem zadatku oraz, że 14 marca 2011 r. powód wpłacił na rachunek bankowy pozwanego jednorazowo 27.000 zł. Sąd Okręgowy nie dał wiary twierdzeniom pozwanego, że powodowie nie wręczyli mu kwot wskazanych w potwierdzeniach dokonania wpłat i że zapisy widniejące na potwierdzeniach nie były przez niego składane. Ustalenia w tym zakresie zostały oparte przede wszystkim na wyczerpującej, logicznej, spójnej z zeznaniami świadka S. S. i twierdzeniami powodów opinii grafologicznej wraz z jej uzupełnieniem. Sąd ten powołał się na treść opinii grafologicznej, z której wynikało, że nie można wykluczyć tezy, że czytelne podpisy nawiązujące do zapisu imienia i nazwiska pozwanego widniejące na potwierdzeniach przyjęcia wpłat zostały nakreślone przez niego. Natomiast z treści opinii uzupełniającej biegłego wynikało, że podpisy te nakreślone zostały przez jedną osobę i zostały najprawdopodobniej nakreślone przez pozwanego. Według Sądu Okręgowego również kierując się zasadami logicznego rozumowania i uwzględniając treść zeznań wspomnianego świadka należało stwierdzić, że powód wręczył pozwanemu do jego rąk osobiście, albo przez swojego pracownika, kwoty wskazane w potwierdzeniach. Pozwany z kolei nie wskazał żadnego przeciwdowodu w tym zakresie. Zdaniem tego Sądu również postawa pozwanego w trakcie procesu potwierdza autentyczność podpisów na potwierdzeniach. Pozwany bowiem na żądanie biegłej sądowej sporządził szereg podpisów własnoręcznych, w różnej motoryce ich wykonywania, lecz nie w tempie wskazanym przez biegłą sądową, unikając złożenia podpisów w uproszczonej konstrukcji i ukrywając swój grafizm. Sąd Okręgowy odmówił wiary pozwanemu, który wskazywał, że widniejąca na potwierdzeniu przyjęcia wpłaty z 13 lutego 2009 r. suma 1.400 zł nie została mu wręczona. Za tym, że kwoty wskazane w potwierdzeniach wpłat zostały wypłacone pozwanemu, zdaniem Sądu pierwszej instancji świadczy także to, że nieruchomość powodów graniczy z nieruchomością pozwanego, a w okresie od 2008 r. do 2012 r. powodowie prowadzili na swojej nieruchomości działalność gospodarczą i pozwany w tym okresie często przychodził do budynku, w którym powodowie prowadzili działalność, pił tam piwo lub korzystał z automatów do gier hazardowych. W okresie tym pozwany nie przebywał w szpitalu, gdyż dopiero od 21 czerwca 2013 r. do 5 lipca 2013 r. podjął leczenie szpitalnie.

Sąd Okręgowy oceniał także, czy zapłata 78.000 zł po 10 stycznia 2010 r., z uwagi na treść § 4 zdanie trzecie umowy przedwstępnej, wpływa na skutki prawne zawartej przez strony umowy, a w szczególności na to, czy powołana umowa stanowi podstawę dla uwzględnienia roszczeń zgłoszonych przez powodów. Sąd ten podkreślił, że umowa przedwstępna nie jest uważana za umowę wzajemną, więc nie znajduje zastosowania w szczególności art. 491 k.c., ustanawiający ustawowe prawo odstąpienia w przypadku zwłoki dłużnika w wykonaniu umowy wzajemnej. Sąd Okręgowy, przytaczając orzecznictwo, jak też treść przepisu art. 394 § 1 k.c. oraz okoliczności, że powodowie dobrowolnie poddali się egzekucji, a w umowie brak było dodatkowego zastrzeżenia w postaci prawa do odstąpienia od umowy, wskazał że należało zgodzić się z twierdzeniami powodów, że ich zobowiązania w związku z umową przedwstępną zostały zrealizowane, a pozwany nie miał prawa do odstąpienia od umowy i zachowania zadatku. Pozwany nie sprzeciwiał się zaistniałemu stanowi rzeczy, nie podejmował działań zmierzających do egzekucji swoich należności. Zawarta przez strony umowa przedwstępna, w ocenie Sądu Okręgowego, czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności pozwany nie uchylił się od skutków złożonego oświadczenia woli, umowa nie została rozwiązana, zawiera istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, które nie są dotknięte nieważnością. Powodom zatem przysługuje roszczenie o zobowiązanie pozwanego do złożenia odpowiedniego oświadczenia woli. Zaś w związku z opóźnieniem powodów w spełnieniu świadczenia w zakresie sumy 27.000 zł, pozwanemu przysługuje z tego tytułu ewentualnie roszczenie o zapłatę odsetek od powyższej kwoty na podstawie art. 481 k.c.

Sąd pierwszej instancji wskazał także na dowody, które były podstawą do wydania powyższego rozstrzygnięcia, jak też wyjaśnił, którym dowodom odmówił waloru wiarygodności.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodził się pozwany, który w wywiedzionej apelacji zaskarżył rozstrzygnięcie w całości, jednocześnie zarzucając mu:

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu przez Sąd, że powód A. K. osobiście albo poprzez swojego pracownika - S. S. - na poczet części ceny nabycia nieruchomości pozwanego, stanowiącej przedmiot przedwstępnej umowy stron, zapłacił pozwanemu, do jego rąk, w drodze wpłat dokonanych w dniach: 29 września 2008 r., 10 stycznia 2009 r., 16 stycznia 2009 r., 31 stycznia 2009 r., 7 lutego 2009 r., 13 lutego 2009 r., 20 lutego 2009 r., 27 marca 2009 r., 30 marca 2009 r. i 31 marca 2009 r., łącznie 51.000 zł,

- naruszenie prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego prowadzący do uznania spornej okoliczności, o której mowa w pkt. a za udowodnioną przez powodów, gdy tymczasem poszczególne dowody, na których Sąd oparł to ustalenie, w przekonaniu pozwanego, przedstawiają zbyt niską wartość dowodową, aby uwiarygodniać twierdzenie powodów, pozwany spornej okoliczności zaprzeczył, a dowody przeczące spornej tezie zostały przez Sąd pominięte,

- naruszenie prawa materialnego w postaci art. 5 k.c., polegające na jego niezastosowaniu, gdy tymczasem, dochodzenie przez powodów zawarcia umowy przyrzeczonej w sytuacji, w której nie dochowali oni warunków umowy przedwstępnej z dnia 17 września 2008 r., co wynika z bezspornego uchybienia terminowi zapłaty ustalonej w tej umowie ceny, jawi się jako nadużycie prawa, o którym mowa w powołanym przepisie.

Niezależnie zaś od zarzutów skierowanych przeciwko zaskarżonemu wyrokowi, pozwany zgłosił także zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia.

Na podstawie powyższego wniósł o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według obowiązujących przepisów. Domagał się także zasądzenia od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w tym postępowaniu, według obowiązujących przepisów.

W uzasadnieniu apelacji pozwany podniósł między innymi, że w jego przekonaniu treść opinii biegłego grafologa nie pozwala na opieranie na niej ustaleń faktycznych sprawy. W dalszym ciągu także powtarzał swoje twierdzenia o braku autentyczności spornych potwierdzeń otrzymania wpłat. W stwierdzeniach znajdujących się w opinii, zdaniem pozwanego, zauważalna jest bardzo daleko posunięta różnica, sugerująca krytyczne podejście do jej treści, traktowanej jako całość. Opinia budzi wątpliwości z punktu widzenia stopnia stanowczości formułowanych w niej wniosków i ich motywowania, stanowiących uznane w orzecznictwie kryteria oceny dowodów tego rodzaju. Pozwany podniósł także, że dokonywanie rozliczeń finansowych podczas prywatnych wizyt pozwanego w lokalu powodów, jawi się jako wątpliwe i sprzeczne z doświadczeniem życiowym, a powodowie powinni do tego zapewnić bardziej zorganizowane i pewne warunki. Odnosząc się do treści umowy pozwany wskazał, że wątpliwym jest, by zastrzeżenie stosunkowo długich terminów zapłaty, na dodatek uwarunkowanych pisemnym wezwaniem do ich dokonania, miało nastąpić bez zamiaru przestrzegania tych terminów przez powodów, skoro odnośne zastrzeżenia umowne zdają się zostać ustanowione w celu ochrony ich interesów. Apelujący wywodził także, że pisma powodów z 14 grudnia 2010 r. i 17 października 2011 r. świadczą o tym, iż nie wykonali oni swego obowiązku zapłaty pozostałej części ceny nieruchomości. To, że umowie towarzyszyło danie zadatku, świadczy o przysługującym pozwanemu prawie odstąpienia od umowy. Okoliczność dania zadatku jest bezsporna, podobnie jak fakt, że do 10 stycznia 2010 r. powodowie nie zapłacili całej należnej części ceny nieruchomości, w związku z czym uznać należy, że Sąd nie związał z tymi faktami należytej doniosłości w kontekście oceny ustawowego prawa pozwanego do odstąpienia od umowy. Domaganie się przez powodów zawarcia umowy przyrzeczonej, w sytuacji, w której sami nie wykonali swojego

zobowiązania, stanowi przejaw nadużycia prawa, które w świetle art. 5 k.c. nie powinno korzystać z ochrony. Pozwany podniósł, że po 10 stycznia 2010 r. miał już uzasadniony powód do przekonania, że wobec braku terminowego rozliczenia przez powodów umowy przedwstępnej, odpada podstawa do obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej. Zatem nawet przyjmując sporną okoliczność zapłaty całej ceny za udowodnioną, Sąd meriti powinien poddać krytycznej ocenie roszczenie powodów przez pryzmat zasad współżycia społecznego, a skoro tego nie uczynił, naruszył normę z art. 5 k.c.

Uzasadniając zgłoszony zarzut przedawnienia pozwany wskazał, że data oznaczona w umowie, tj. 17 września 2012 r., wskazywała na najpóźniejszy termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, który miał mieć zastosowanie, o ile powodowie wcześniej ceny nie zapłacą. Roszczenie powodów skierowane zostało na drogę sądową po upływie roku nawet od daty powołanego pisma powodów z 17 października 2011 r. w której termin przedawnienia z pewnością już biegł.

Pozwany również podniósł, że względy słuszności sprzeciwiają się orzeczeniu o kosztach niniejszego postępowania według ogólnej zasady odpowiedzialności za wynik sprawy, gdyż pozwany jest osobą schorowaną i niezdolną do samodzielnej egzystencji.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów solidarnych kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu powodowie szczegółowo odnieśli się do zgłoszonych przez pozwanego zarzutów i podnieśli między innymi, że zgłaszane przez pozwanego zarzuty naruszenia prawa procesowego nie zostały skonkretyzowane. Pogląd, jakoby nieterminowość wykonania świadczenia przez powodów pozbawiała ich w przyszłości prawa do dochodzenia roszczeń z tytułu nienależnego im świadczenia jest niedorzeczny. Mimo nieterminowości wykonania świadczenia przez powodów pozwanemu nie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy. Strona powodowa wskazała, że jedyną drogą do zaistnienia możliwości wcześniejszego zawarcia umowy było wezwanie sprzedającego do zapłaty całości ceny, które jednaj nie zostało wystosowane. W umowie nie ma zapisów, które by wskazywały, że umowa przyrzeczna może by zawarta niezwłocznie po zapłaceniu całej ceny przy braku pisemnego wezwania. Zatem nie zachodzą przesłanki uprawniające stronę pozwaną do stwierdzenia, że od momentu zapłaty ceny 14 marca 2011 r. rozpoczął się bieg rocznego terminu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się nieuzasadniona.

Sąd Apelacyjny wskazuje na wstępie, że prawidłowe rozstrzygnięcie każdej sprawy uzależnione jest od spełnienia przez Sąd meriti dwóch naczelnych obowiązków procesowych, tj. przeprowadzenia postępowania dowodowego w sposób określony przepisami procesowymi oraz dokonania wszechstronnej oceny całokształtu okoliczności ujawnionych w toku rozprawy głównej. Rozstrzygnięcie to winno również znajdować poparcie w przepisach prawa materialnego adekwatnych do poczynionych ustaleń faktycznych. Powyższe stwierdzenie dotyczy wszelkich rozstrzygnięć zapadających w toku postępowania sądowego, w tym również drugoinstancyjnych. Jednakże istotą postępowania apelacyjnego jest zbadanie zasadności podstaw zarzutów skierowanych przeciwko orzeczeniu Sądu pierwszej instancji, bowiem, mimo że jest postępowaniem merytorycznym, ma charakter kontrolny. Sąd odwoławczy orzeka przy tym w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, dokonując na nowo jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny. Jako Sąd merytoryczny może nadto czynić ustalenia i to odmienne od ustaleń Sądu pierwszej instancji, bazując na tym samym materiale dowodowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06 lutego 2003 r., sygn. IV CKN 1752/00, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 09 maja 2002 r., sygn. II CKN 615/00, niepubl.).

Po dokonaniu analizy akt tej sprawy Sąd Odwoławczy stwierdza, że Sąd Okręgowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe, w żaden sposób nie uchybiając przepisom prawa procesowego. Ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego nie budzi zastrzeżeń sądu drugiej instancji, a pisemne motywy wyroku w należyty sposób

wskazują na to jaki stan faktyczny stał się podstawą jego rozstrzygnięcia oraz na jakich dowodach sąd się oparł przy jego ustalaniu. Wnioski końcowe też zostały przedstawione prawidłowo w powiązaniu ze stanowiskiem stron, obowiązującymi przepisami i ustalonymi faktami. Sąd Apelacyjny zatem w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne, czyniąc integralną częścią poniższych rozważań. Wobec powyższego nie widzi konieczności ich ponownego szczegółowego przytaczania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40). Nadto, nie stwierdzono także uchybień natury procesowej, których zaistnienie sąd drugiej instancji byłby zobligowany brać pod uwagę z urzędu. Zdaniem tutejszego Sądu Sąd pierwszej instancji prawidłowo również ocenił konsekwencje wypływające z poczynionych ustaleń, a jego wnioski prawne zostały wywiedzione przy zastosowaniu właściwych przepisów prawa oraz w oparciu o należycie ustalony stan faktyczny sprawy. Nadto brak było uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że doszło do naruszenia regulacji prawa materialnego.

Analizując zarzuty zgłoszone przez pozwanego, należy wskazać, że skupił się on przede wszystkim na kwestionowaniu poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych. Powód kwestionując ocenę dowodów, a w konsekwencji stan faktyczny sprawy, nie zgłosił w apelacji nowych argumentów i dowodów na poparcie swych twierdzeń. Zaznaczyć należy, że Sąd Odwoławczy opiera się wyłącznie na materiale dowodowym zgromadzonym przed Sądem pierwszej instancji, a zasadność zarzutów apelującego dot. stanu faktycznego sprawy może zostać potwierdzona, lub też nie, jedynie poprzez prześledzenie toku rozumowania sądu pierwszej instancji i ustalenie czy rozumowanie to było logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Zgodnie bowiem z brzmieniem przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Sąd pierwszej instancji ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Przepis ten kreuje zasadę swobodnej oceny dowodów, która nie oznacza jednak oceny dowolnej. Przeciwnie, granice swobodnej oceny dowodów wyznaczają czynniki: logiczny, ustawowy i ideologiczny. Ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu, wyrażającym istotę sądzenia, a więc rozstrzygania kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na postawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału. Jak podkreśla się w orzecznictwie, ocena taka jest dokonywana z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzanie poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 roku, sygn. II CR 423/66, niepubl.; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 roku, sygn. I PKN 632/98, opubl.: OSNAPiUS 2000/10/382; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z 11 lipca 2002 roku, sygn. IV CKN 1218/00, niepubl.; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 roku., sygn. IV CKN 1256/00, niepubl.). Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27.09.2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Zważywszy na obowiązującą w procesie cywilnym zasadę kontradyktoryjności, strony powinny przytoczyć odpowiednie okoliczności faktyczne i dowody na ich poparcie, jeżeli z faktu tego wywodzą skutki prawne mogące być podstawą rozstrzygnięcia sądowego. Ze wspomnianej zasady procesu cywilnego wynika, że Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego. Z treści art. 232 k.p.c. wynika, że to strony są obowiązane wskazać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Przedmiotem dowodu są fakty mające znaczenie prawne, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy takie zasadnicze fakty dostrzegł. Ocenił też należycie zebrane w sprawie dowody. W zakresie dowodów osobowych uzasadnił którym z nich i dlaczego dał wiarę, a które uznał za niewiarygodne. Twierdzenia pozwanego, że ocena ta jest dowolna stanowi jedynie polemikę z oceną Sądu, bez szerszej argumentacji na potwierdzenie w szczególności braku logicznego powiązania dowodów czy uchybienia zasadom doświadczenia życiowego.

Zdaniem Sądu Odwoławczego uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiada wymogom stawianym przez art. 328 § 2 k.p.c., a ocena dowodów została przeprowadzona z poszanowaniem reguł wynikających z art. 233 § 1 k.p.c. W konsekwencji ustalony w sprawie stan faktyczny, będący podstawą wydanego w sprawie wyroku, opiera się na prawidłowo przeprowadzonych i należycie ocenionych dowodach. Pozwany w toku postępowania przez Sądem pierwszej instancji, a także na etapie postępowania apelacyjnego de facto ogranicza się jedynie do zaprzeczania, że podpisy złożone pod potwierdzeniami wpłat nie zostały przez niego nakreślone. Jednakże nie przedstawił żadnych okoliczności czy dowodów, które pozwalałyby na uwzględnienie jego twierdzeń. Jego argumentacja sprowadza się jedynie do polemiki z ustaleniami poczynionymi przez Sąd Okręgowy. Apelujący ogranicza się jedynie do przedstawienia alternatywnego stanu faktycznego, który w jego ocenie powinien stanowić podstawę wyrokowania, co jednak nie może doprowadzić do zmiany prawidłowo wydanego rozstrzygnięcia. Postępowania dowodowe przeprowadzone w sprawie wykazało bowiem, że podpisy sporządzone pod potwierdzeniami zostały nakreślone przez jedną osobę. Opinia biegłego sporządzona w sposób graniczący z pewnością pozwoliła na ustalenie, że to właśnie W. Ż. składał podpisy pod tymi potwierdzeniami; zresztą przyznał wprost, że to on podpisał jeden z tych dokumentów. Jego postawa w toku procesu, jak trafnie zauważył Sąd pierwszej instancji, miała na celu ukrycie swojego grafizmu, a tym samym uniemożliwienie porównania charakteru jego pisma z podpisami znajdującymi się pod potwierdzeniami. Jednocześnie to, że pozostałe dowody zgromadzone w sprawie korespondują z opinią, świadczy o tym, że stanowisko prezentowane przez powodów jest słuszne. Tak dokonana analiza świadczy o tym, że dowody zostały ocenione przez stron wszechstronnie, w powiązaniu z pozostałym materiałem dowodowym, a nie jak wskazywał pozwany - w sposób dowolny. Zupełnie niezrozumiałym w świetle okoliczności tej sprawy jest zarzut, jakoby niewiarygodnym było przekazywanie powodowi wpłat przy okazji jego wizyt w barze prowadzonym przez powodów i że powinni oni zorganizować przekazywanie wpłat pozwanemu w sposób bardziej formalny. Po pierwsze bowiem nie ma takiego wymogu, a zachowanie formy pisemnej potwierdzenia dla celów dowodowych jest zupełnie wystarczające dla tego rodzaju okoliczności. Po drugie nieruchomości stron sąsiadują ze sobą i pozwany był częstym gościem w barze stron, a zatem ich kontakty miały stałą, bezpośrednią formę i zasady doświadczenia życiowego wskazują na brak podstaw, aby koniecznym było w takiej sytuacji wysyłanie wezwań np. do stawienia się w określonym miejscu celem przekazania kolejnej wpłaty lub dokonywania w tym celu przelewu. Fakt, że pozwany otrzymywał od powodów kolejne wpłaty podpisując potwierdzenia ich przekazania pośrednio można wyprowadzić także z okoliczności, że przez cały ten czas nie domagał się od powodów zapłaty dalszej części ceny czy to na piśmie, czy też w obecności innych osób, które zgłosiłby w tym procesie jako świadka. Nie próbował także skorzystać z zawartego w umowie przedwstępnej uprawnienia do wyegzekwowania reszty należnej mu kwoty tytułem ceny. W świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego brak jakiejkolwiek aktywności pozwanego w tym względzie można tłumaczyć jedynie tym, że stale otrzymywał on od powodów sumy, które zliczał na poczet ceny za nieruchomość, zgodnie z umową przedwstępna łączącą strony.

Pozwany podnosił także, że naruszone zostały przepisy prawa materialnego w postaci art. 5 k.c., polegające na jego niezastosowaniu, podczas gdy dochodzenie przez powodów zawarcia umowy przyrzeczonej, przy jednoczesnym niedochowaniu przez nich warunków umowy przedwstępnej, jawi się jako nadużycie prawa, o którym mowa w powołanym przepisie. Jednak jego stanowisko jest niezasadne. Trafnie Sąd pierwszej instancji wskazał, że zawarta przez strony umowa przedwstępna ma charakter umowy jednostronnej. Strony ustaliły w treści tej umowy, że zobowiązanie przyrzekającego sprzedaż nieruchomości zostało uzależnione od dokonania zapłaty na jego rzecz określonej sumy pieniężnej w ustalonym terminie. Warunek ten został spełniony, mimo że w terminie późniejszym, jednak przed ustalonym ostatecznym terminem zawarcia umowy. Nie powodowało to jednocześnie, że umowa przedwstępna wygasła. Pozwany nie skorzystał z przysługujących mu środków i jak już wyżej wskazano nie wzywał powodów do zapłaty ceny, mimo że termin do tego już minął, nie przedsięwziął także kroków zmierzających do

egzekucji należności, mimo zapisu umowy uprawniającego go do takiego działania. W momencie, w którym cena została pozwanemu w całości zapłacona, jego postawa wskazywała na brak współdziałania w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie stawiał się on na umówione spotkanie, nie kontaktował się z powodami. To, że cena nieruchomości została zapłacona po terminie, nie oznaczało, że pozwany może uznać, że umowa przedwstępna przestała go wiązać. Umowa ta nie została bowiem rozwiązana przez strony. W zawartej umowie brak było zapisów, które zresztą pozwalałyby pozwanemu na odstąpienie od umowy. Okoliczność, że mimo wskazanego terminu cena nie została w całości uiszczona nie może zatem prowadzić do wniosku, że zwalnia to pozwanego od obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej i sprzedaży nieruchomości. Również to, że strony w umowie przedwstępnej zastrzegły zadatek na poczet ceny sprzedaży nie oznacza, że wyłącznie na tej podstawie jedna ze stron może skutecznie od umowy odstąpić. Co więcej należy podkreślić, że pozwany nie kwestionujący uzyskania od powodów kwoty znacznie przekraczającej nawet podwójną wysokość zadatku nie przedsięwziął żadnych działań, aby rozliczyć się nimi z nadpłaconej kwoty wobec odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej. Taka postawa powoda także musi być odczytywana jednoznacznie na jego niekorzyść.

Sąd Odwoławczy doszedł zatem do wniosku, że nie miało miejsca naruszenie powołanego przepisu art. 5 k.c. Powodowie dochowali warunku zawarcia umowy przyrzeczonej, mimo że zapłata całości ceny miała ostatecznie miejsce już po wyznaczonym terminie. Pozwany w dalszym ciągu był obowiązany do wypełnienia umownych warunków, jednak jego postawa świadczy, że uchylał się od podjęcia działań mających na celu zawarcie umowy przyrzeczonej. Okoliczności wskazywane przez pozwanego w apelacji w żaden sposób nie dają podstawy do uznania, że powodowie uczynili ze swojego prawa użytek, który byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Z tego powodu w ocenie Sądu Odwoławczego pozwany nie może skorzystać z ochrony przewidzianej w art. 5 k.c. Powodowie zrealizowali obowiązek, jaki nałożony został na nich w akcie notarialnym. Strony znały swoje obowiązki, a więc i pozwany miał możliwość dochodzenia przysługującej mu zapłaty w sytuacji opóźniania się powodów w realizacji świadczenia. Nie uczynił on jednak tego, a zatem godził się z zaistniałym stanem rzeczy. Nie jest uprawnione zatem obecnie powoływanie się przez niego na klauzulę generalną zawartą w art. 5 k.c. Dodać również należy, że pozwany podniósł ten zarzut dopiero na etapie postępowania apelacyjnego. Wcześniej nawet nie próbował powoływać się na to, że dochodzenie zawarcia umowy przyrzeczonej naruszałoby jego uzasadniony interes. Dotychczas pozwany skupiał się na podważaniu autentyczności podpisów zawartych na potwierdzeniach wpłat. Zarzut ten zatem został podniesiony dopiero w sytuacji, gdy zapadły w sprawie wyrok okazał się dla pozwanego niekorzystny.

W ocenie Sądu Apelacyjnego również zgłoszony zarzut przedawnienia dochodzonego przez powodów roszczenia nie jest zasadny. W tym zakresie Sąd Odwoławczy podziela argumentację powodów zawartą w odpowiedzi na apelację. Podstawowe znaczenie w ocenie tego, czy roszczenie powodów uległo przedawnieniu, ma treść przepisu art. 390 § 3 k.c., z której wynika, że roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta. Jeżeli sąd oddali żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku, od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne. W ocenie Sądu Apelacyjnego, apelacja pozwanego ma w tym zakresie charakter wyłącznie polemiczny, a tym samym nie miała możliwości zmiany oceny co do prawidłowości rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd pierwszej instancji. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta najpóźniej 17 września 2012 r. i to od tej daty należało rozpocząć liczenie terminu biegu przedawnienia. Data zapłaty całości umówionej ceny, tj. 14 marca 2011 r., tylko wtedy uzasadniałaby rozpoczęcie biegu przedawnienia, gdyby pozwany podjął jakiekolwiek kroki zmierzające do podpisania umowy przyrzeczonej. Wcześniejsze zawarcie umowy przyrzeczonej uwarunkowane było pisemnym wezwaniem pozwanego, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Sam apelujący nawet nie wskazuje aby podjął takie kroki wobec powodów Jednocześnie w umowie stron brak było zapisów, które by wskazywały na inne sytuacje warunkujące wcześniejsze zawarcie umowy przyrzeczonej. Zatem wobec braku wezwania - rozpoczęcie biegu terminu przedawnienia należało zacząć liczyć od daty wskazanej w akcie notarialnym, 17 września 2012 r. jako daty, do której najpóźniej miała zostać zawarta umowa przyrzeczona.

Mając na uwadze całokształt powyższych rozważań, apelacja pozwanego jako bezzasadna, podlegała oddaleniu w całości na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art.108 par.1 k.p.c., w związku z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwany przegrał proces w całości, co uzasadniało zasądzenie od niego na rzecz powodów zwrotu kosztów ich zastępstwa procesowego w postepowaniu apelacyjnym, które ustalono w oparciu o § 6 pkt 6 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych praz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

M. Gołuńska M. Iwankiewicz E. Skotarczak