

Sygn. akt I ACa 214/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Bieńkowska (spr.)
Sędziowie	:	SSA Jarosław Marek Kamiński SSO del. Jacek Malinowski
Protokolant	:	Iwona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. J., B. J., R. J. (1) i I. J. (1)**

przeciwko **K. M.**

o zapłatę

na skutek apelacji **pozwanego**

od wyroku Sądu Okręgowego w Łomży

z dnia 19 grudnia 2017 r. sygn. akt I C 575/17

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I i III w ten sposób, że powództwo oddala;

II. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 11.400 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

III. nakazuje sciągnąć solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łomży kwotę 1.200 złotych tytułem brakującej opłaty od apelacji.

(...)

UZASADNIENIE

Powód W. J. (1) wnosił o zasądzenie od pozwanego K. M. kwoty 288 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Uzasadniał, że w dniu 12 października 2015 r. w S. strony zawarły pisemną przedwstępną umowę kupna - sprzedaży nieruchomości, na mocy której pozwany zobowiązał się sprzedać powodowi zabudowaną działkę gruntu położoną we wsi D. gmina K., o powierzchni 1,15 ha, oznaczoną nr (...) dla której w Sądzie Rejonowym w Łomży prowadzona jest księga wieczysta nr (...) - za cenę 950.000 zł. Umowę definitywną strony zobowiązały się zawrzeć w terminie 30 dni od daty uzyskania przez powoda ostatecznej decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania nabywanej działki gruntu. Tytułem zadatku na poczet ceny W. J. (1) zapłacił pozwanemu łącznie kwotę 288.000 złotych. Aneksem z dnia 20 października 2015 r. termin zawarcia umowy definitywnej jej strony ustaliły do dnia 20 grudnia 2015 r. Pisemnym oświadczeniem z dnia 1 lutego 2016 r. pozwany odstąpił od umowy przedwstępnej twierdząc, że do zawarcia umowy definitywnej nie doszło z winy W. J. (1) i oświadczył, że z tego powodu zatrzymuje zapłacony zadatek. Tymczasem winę za niezawarcie umowy definitywnej ponosi wyłącznie pozwany. W punkcie 1 umowy przedwstępnej pozwany zapewnił W. J. (1), że przedmiot sprzedaży wolny jest od obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz roszczeniami osób trzecich. Przedmiot sprzedaży był jednak obciążony zarówno prawem dożywocia, jak i roszczeniami (...) S.A. Oddział w K.. Pozwany do przewidzianej daty zawarcia umowy definitywnej powyższych obciążeń z księgi wieczystej przedmiotu sprzedaży nie wykreślił i to on, a nie W. J. (1) ponosi winę za niezawarcie w umówionym terminie umowy definitywnej.

Pozwany K. M. wnosił o oddalenie powództwa. Zarzucił, że W. J. (1) wiedział przy zawarciu umowy, że przedmiot sprzedaży obciążony jest prawem dożywocia i roszczeniami Banku (...), ponieważ w umowie w pkt 2 przedstawiono powodowi dokumenty mówiące o zabezpieczeniach, na co on się godził. Dlatego dodatkowo w umowie w pkt 8 został zawarty wpis, w którym wyraźnie zostało zapisane jakie warunki są niezbędne do zawarcia definitywnej umowy sprzedaży nieruchomości. Obciążenia nie miały wpływu na transakcję, ponieważ zarówno bank, jak i dożywotnicy w kolejnej transakcji sprzedaży tej samej nieruchomości, nie stwarzali żadnych problemów ze zdjęciem obciążeń za wynagrodzeniem. Ponadto, W. J. (1) odstąpił od umowy dopiero w dniu 1 kwietnia 2016 roku, natomiast pozwany odstąpił od tej umowy w dniu 2 lutego 2016 roku. Pozwany zaprzeczył jakoby otrzymał od W. J. (1) tytułem zadatku kwotę 288000 zł. Przyznał natomiast, że otrzymał od niego 144 000 zł zadatku, zaś zapis z umowy przedwstępnej o otrzymanej i pokwitowanej tytułem zadatku kwocie 200 000 zł stanowił jedynie informację w jakiej wysokości pozwany ma zadatek otrzymać.

Powód W. J. (1) zmarł w dniu (...). Postępowanie w sprawie zostało zawieszono i następnie zostało podjęte z chwilą zgłoszenia się po stronie powodowej wdowy po zmarłym - B. J. oraz dzieci zmarłego - A. J., R. J. (1) i I. J. (1), jako następców prawnych zmarłego.

Po sprecyzowaniu powództwa wnieśli oni o zasądzenie kwoty 288 000 zł jako podwójnej kwoty zadatku, który W. J. (1) zapłacił pozwanemu po zawarciu umowy z 12.10 2015 r. wraz z odsetkami wymienionymi w pozwie oraz kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Łomży zasądził od pozwanego K. M. na rzecz powodów - B. J., A. J., I. J. (1) i R. J. (1) kwotę 144 000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 kwietnia 2016 r. aż do dnia zapłaty z tym, że zapłata do rąk jednego z powodów zwalania pozwanego wobec wszystkich powodów do wysokości zapłaty (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II), zasądził od pozwanego K. M. na rzecz powodów - B. J., A. J., I. J. (1) i R. J. (1) kwotę 14 417 złotych tytułem części kosztów procesu z tym, że zapłata do rąk jednego z powodów zwalania pozwanego wobec wszystkich powodów do wysokości zapłaty i zniósł koszty procesu pomiędzy stronami w pozostałym zakresie (pkt III).

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne: Mąż powódki B. J. i ojciec pozostałych powodów - W. J. (1), jako kupujący oraz pozwany jako sprzedający zawarli w dniu 12 października 2015 r. nieformalną pisemną umowę kupna sprzedaży nieruchomości położonych w D. i oznaczonych w ewidencji gruntów nr (...) o powierzchni 1,15 ha (zabudowanej, stanowiącej siedlisko) i nr (...) o powierzchni 6,32 ha (użytki rolne). W. J. (1) wiedział o dożywociu i hipotece, które obciążały wówczas wymienione wyżej nieruchomości stanowiące własność pozwanego. Przed podpisaniem tej umowy w październiku 2015 r. pozwany zapewnił W. J. (1), że do sporządzenia aktu notarialnego księga wieczysta prowadzona dla tych nieruchomości „będzie czysta”, ponieważ zostaną wykreślone

prawo dożywocia i hipoteki bankowe. Początkowo, podczas spotkania w domu ojca pozwanego B. M. w F., przy którym był obecny również świadek A. P., W. J. (1) i pozwany ustalili cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę 1 170 000 zł, ale W. J. (1) miał pozwanemu zapłacić tytułem zadatku kwotę 100 000 zł. Kilka dni później W. J. (1) poinformował świadka A. P., że wytargował cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę 950 000 zł, ale pozwany zwiększył zadatek do 200 000 zł.

W umowie z dnia 12 października 2015 r. sprzedający oświadczył, że nieruchomości nie są obciążone żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani roszczeniami osób trzecich. W umowie tej zapisano, że w dniu jej podpisania kupujący wypłacił sprzedającemu kwotę 200 000 zł tytułem zadatku. Zapis ten był niezgodny z prawdą, gdyż przy zawieraniu tej umowy pozwany nie otrzymał od kupującego żadnego zadatku. W umowie stwierdzono, że pozostała część ceny zostanie zapłacona przez kupującego w dniu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży. Strony zobowiązały się do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży w terminie 30 dni od uzyskania „przez kupujących” ostatecznej decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z którą na przedmiotowej nieruchomości możliwa będzie realizacja budynku mieszkalnego. W przypadku otrzymania przez kupujących decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego na przedmiotowej nieruchomości lub nieuzyskania decyzji ostatecznej ustalającej warunki zabudowy w ciągu trzech miesięcy od zawarcia umowy przedwstępnej, umowa ulegała rozwiązaniu, zaś zadatek podlegał zwrotowi. Wydanie przedmiotu umowy miało nastąpić w dniu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży. Na tej umowie in fine nad podpisami stron umowy odrębnym pismem dopisano także: „Uwaga: W razie ostrzeżeń w księdze wieczystej od Instytucji Bankowych, Urzędów Skarbowych, Instytucji Komorniczych Sprzedający zwraca wszystkie należności wraz z odsetkami ustawowymi, co będzie wymienione w Akcie Notarialnym.”

Sąd ustalił, że wzór tej umowy został zaczerpnięty z Internetu. Zapisy w pkt 4 tej umowy o ostatecznej decyzji ustalającej warunki zabudowy były fikcją i W. J. (1) nie miał zamiaru starać się o uzyskanie takiej decyzji, nie składał żadnego wniosku w tym przedmiocie i nie toczyło się w związku z tym postępowanie administracyjne.

Przy zawarciu w dniu 12 października 2015 r. umowy kupna sprzedaży nieruchomości w biurze prowadzonej przez kupującego firmy (...) w S. ul. (...), świadków tego zdarzenia nie było. W. J. (1) w chwili zawarcia tej umowy z pozwanym wiedział, że istnieje hipoteka obciążająca nieruchomości pozwanego położone w D., będące przedmiotem tej umowy oraz, że nieruchomości te są obciążone dożywociem ustanowionym na rzecz C. J. i I. J. (2). Pozwany miał jednak do daty zawarcia z kupującym aktu notarialnego uzyskać wykreślenie tych obciążeń.

Pozwany w wykonaniu zawartej z kupującym umowy, już po jej podpisaniu jeszcze tego samego dnia 12 października 2015 roku otrzymał od W. J. (1) 60 000 zł zadatku.

Aneks nr (...) do umowy kupna-sprzedaży nieruchomości z 12 października 2015 roku, zawartym w zwykłej formie pisemnej 20 października 2015 roku pomiędzy pozwanym jako sprzedającym, a W. J. (1) jako kupującym ustalono, że zmianie ulega termin zawarcia notarialnej umowy kupna-sprzedaży nieruchomości określony w pkt 4 umowy z dn. 12.10.2015, który otrzymuje brzmienie: 1. Strony zobowiązują się do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży do 20.12.2015 roku. Pozostałe warunki umowy pozostały bez zmian. Aneks ten sprzedający i kupujący zawarli również w biurze firmy kupującego bez obecności świadków. W. J. (1) powiedział wówczas, że jest chory i wyjeżdża na dwa miesiące na leczenie.

Pokwitowaniem z 20 października 2015 roku pozwany potwierdził odbiór od W. J. (1) gotówki w kwocie 40 000 zł jako dalszej części zadatku „wg. umowy kupna-sprzedaży z dnia 12 października 2015 r”. Pokwitowaniem z 5 listopada 2015 roku pozwany potwierdził odbiór od kupującego gotówki w kwocie 48 000 zł jako dalszej części zadatku. Kupujący W. J. (1) zapłacił pozwanemu tytułem zadatku w sumie kwotę 144 000 zł.

Do zawarcia pomiędzy pozwanym a W. J. (1) notarialnej umowy kupna sprzedaży przedmiotowych nieruchomości w umówionym terminie, czyli 20 grudnia 2015 roku nie doszło.

W dniu 20 grudnia 2015 roku nadal istniały obciążenia przedmiotowych nieruchomości położonych w D. w postaci prawa dożywocia ustanowionego na rzecz C. J. i I. J. (2) oraz hipoteki na rzecz banku.

W piśmie z 1 lutego 2016 roku pozwany poinformował W. J. (1), że wobec nieuiszczenia przez kupującego całej kwoty umówionego zadatku, odstępuje od umowy sprzedaży położonej w D. nieruchomości gruntowej o obszarze 1,15 ha oznaczonej nr (...) zabudowanej budynkami gospodarstw rolnych oraz nieruchomości położonej w D. o obszarze 6,32 ha, oznaczonej nr (...). Pozwany wskazał, że chce polubownie zakończyć tę sprawę poprzez zatrzymanie otrzymanej kwoty zadatku i niedochodzenie kwoty 52 000 zł jego niedopłaty. Pozwany w tym czasie znalazł już innych kupujących, miał zobowiązania i chciał sprzedać przedmiotowe nieruchomości na pokrycie tych zobowiązań.

W piśmie z 1 kwietnia 2016 roku W. J. (1) wezwał pozwanego do zapłaty na jego rzecz kwoty 288 000 zł tytułem zwrotu zadatku wpłaconego przy zawarciu umowy przedwstępnej kupna-sprzedaży nieruchomości z 12 października 2015 roku, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wezwania. Pismo to zostało przesłane listem poleconym na adres pozwanego w dniu 4 kwietnia 2016 roku i odebrane przez niego w dniu 6 kwietnia 2016 roku.

Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynikało, że w dniu 11 kwietnia 2016 roku przed notariuszem E. S. z Kancelarii Notarialnej w K. C. J. i I. J. (2) własnoręcznie podpisali oświadczenie w drodze którego zrzekli się prawa dożywocia obciążającego działkę gruntu położoną w D. gm. K. oznaczoną numerem geodezyjnym (...) ha, za wynagrodzeniem w kwocie 100 000 zł, objętą księgą wieczystą (...). C. J. i I. J. (2) oświadczyli także, że oświadczenie to jest skuteczne z chwilą pokwitowania wyżej wymienionego wynagrodzenia i z tą chwilą nie będą wnosić na przyszłość żadnych roszczeń. Oświadczenie to nie było podpisane w obecności pozwanego. Z C. J. i I. J. (2) do notariusza pojechał ich syn G. J. (1) i tam takie oświadczenie zostało napisane. Miało to miejsce na dwa tygodnie przed sprzedażą na podstawie umowy notarialnej w dniu 29 lub 30 kwietnia 2015 roku przedmiotowych nieruchomości przez pozwanego nabywcem z W.. Później C. J. i I. J. (2) napisali oświadczenie do Sądu Wydział Ksiąg Wieczystych, że unieważniają to zrzeczenie. Pozwany nie zapłacił C. J. i I. J. (2) kwoty 100 000 zł za zrzeczenie się prawa dożywocia.

Dla nieruchomości zabudowanej położonej w D., stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...), prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Łomży, VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze (...). Na dzień 21 kwietnia 2016 roku, w dziale III księgi wieczystej wpisane było prawo osobiste dożywocia na rzecz C. i I. małż. J., a także w dziale IV księgi wieczystej wpisane były – hipoteka umowna łączna zwykła na kwotę 100 000 zł z tytułu kredytu oraz hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 22 000 zł z tytułu odsetek i innych należności ubocznych na rzecz (...) Banku (...) SA Oddział w K., a także hipoteka przymusowa łączna na kwotę 1 800 000 zł z tytułu wierzytelności objętej tytułem wykonawczym z 18 marca 2016 roku, sygn. akt I Co 191/16 na rzecz R. R..

W dniu 29 lub 30 kwietnia 2016 r. pozwany sprzedał na podstawie umowy notarialnej na współwłasność S. i B. S. oraz K. i A. S. nieruchomości, które uprzednio chciał kupić od pozwanego W. J. (1). Pozwany wraz z tymi nabywcami udał się wówczas do banku (...) po promesę na kwotę zabezpieczoną hipoteką, która wynosiła około 56 000 zł i ta kwota została odjęta od ceny nabycia, ale hipoteka nadal obciąża nieruchomość nabywców, ponieważ nabywcy S. i S. nie zapłacili ceny nabycia pozwanemu.

Dożywotnicy C. J. i I. J. (2) nadal zajmują pomieszczenia w budynku w D., który wraz z gruntami nabyli od pozwanego S. i S. i oni są nadal zobowiązanymi z tego dożywocia.

W. J. (1) urodził się (...) Miał wykształcenie średnie i z zawodu był technikiem rolnikiem. Prowadził działalność gospodarczą w zakresie - sprzedaż maszyn i ciągników rolniczych w S.. W 2015 roku miał z tego tytułu dochodu brutto 7, 8 tys. złotych na miesiąc, to jest netto 5 tys. zł miesięcznie Prowadził też gospodarstwo rolne na gruntach o powierzchni około 200 ha. Łącznie z tytułu dopłat otrzymywał około 600 tys. złotych rocznie.

W. J. (1) zmarł w dniu(...) i zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z 18 lipca 2016 roku zawartym w formie aktu notarialnego, REP. (...) nr (...) notariusz w G. J. K. w Kancelarii Notarialnej w G. poświadczył, że spadek po zmarłym

dnia (...) w W. W. J. (1) nabyli z mocy ustawy: żona B. J. (powódka ad. 2), syn A. J. (powód ad. 3), syn R. J. (1) (powód ad. 4) i córka I. J. (1) (powódka ad. 5).

Powódka ad. 2 mieszka w S., w swoim domu, jest nauczycielką i dalej pracuje w szkole z zarobkami 2500 złotych miesięcznie i ma zarejestrowaną na siebie firmę Zakład (...) w S.. Zakład ten zajmuje się sprzedażą ciągników i maszyn rolniczych. Powódka ad. 2 posiada grunty rolne o łącznej pow. około 200 ha w różnych gminach w województwie (...) i (...) - (...). Grunty są dzierżawione, a dopłaty pobierają dzierżawcy.

Powód ad. 3 pracuje razem z powodem ad. 4 w firmie powódki ad. 2 jako zarządzający dyrektor handlowy. Zarabia 2000 zł netto miesięcznie. Jest żonaty. Mieszka w swoim mieszkaniu. Posiada nieruchomości rolne i budowlane.

Powód ad. 4 urodził się (...) Ma wykształcenie technik - mechanik. Jest kawalerem i pracuje jako dyrektor handlowy w firmie jego matki B. J.. Jest to firma rodzinna, którą odziedziczyła powódka ad. 2 po śmierci męża. Powód ad. 4 zarabia 2000 zł miesięcznie w tej firmie. Mieszka sam w lokalu mieszkalnym jego matki w bloku. Powód ad. 4 posiada działkę budowlaną.

Powódka ad. 5 mieszka w W. i jest panną. Pracuje w telewizji jako dziennikarka i prezenterka. Zajmuje mieszkanie powoda ad. 3 w W..

Pozwany urodził się (...), ma wykształcenie wyższe rolnicze i z zawodu jest inżynierem rolnikiem. Prowadzi gospodarstwo rolne na gruntach o powierzchni 80 ha w miejscowości F.. Ma około 120 krów dojnych.

Powyższy stan faktyczny Sąd pierwszej instancji ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, zeznań świadków oraz stron.

W tak ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd Okręgowy stwierdził, że poprzednik prawny powodów W. J. (1) oraz pozwany zawarli nieformalną umowę kupna - sprzedaży nieruchomości, jako umowę zobowiązującą, ale nie wszystkie postanowienia tej umowy odpowiadały rzeczywistej ich woli. Przedmiotem tej umowy były stanowiące własność pozwanego nieruchomości położone w D., natomiast cena sprzedaży tych nieruchomości ustalona przez kupującego i sprzedającego w kwocie 950 000 zł dotyczyła sytuacji, w której w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej nieruchomości te nie byłyby obciążone prawem dożywocia i hipotekami. Gdyby natomiast te obciążenia te nadal istniały, to kupujący zapłaciłby niższą cenę kupna. Strony jednak nie ustaliły o jaką kwotę cena zostałaby obniżona.

Następnie Sąd pierwszej instancji odwołał się do art. 394 § 3 k.c. Zauważył, że

strony umowy zobowiązującej niezgodnie z prawdą wskazały, że kupujący wypłacają sprzedającemu kwotę 200 000 zł tytułem zadatku. Powód wypłacił pozwanemu kwotę 144 000 zł. Stąd właśnie wynika kwota dochodząca pozwem, stanowiąca podwójną wartość zadatku.

Sąd zauważył, że poprzednik prawny powodów W. J. (1) zobowiązał się jednak przy zawarciu w dniu 12 października 2015 r. umowy zobowiązującej i to bezwarunkowo do zapłaty pozwanemu zadatku w kwocie 200 000 zł w zamian za obniżenie przez pozwanego ceny sprzedaży nieruchomości z 1 170 000 zł do 950 000 zł. Postanowienia tego nie wykonał.

Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że odpowiedzialność za niewykonanie umowy ponosi także pozwany. W. J. (1) nie zapłacił pozwanemu umówionego zadatku w kwocie 200 000 zł, natomiast obie strony umowy zobowiązującej nie ustaliły wysokości obniżonej ceny, w sytuacji istnienia obciążenia prawem dożywocia i hipoteką przedmiotowych nieruchomości w dacie zawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu umowa stron była ułomna, a jej postanowienia nie dają wystarczającej podstawy do uznania, że pozwany może zatrzymać dany mu przez W. J. (1) zadatek. W. J. (1) ostatecznie nie stawił się w wyznaczonym przez niego i pozwanego terminie do notariusza w celu zawarcia przyrzeczonej umowy notarialnej i odtąd unikał z pozwanym jakiegokolwiek kontaktu. Pozwany natomiast nie

wywiązał się z zobowiązania dotyczącego wykreślenia z księgi wieczystej prawa dożywocia i hipotek, a nawet nie podjął starań w tym kierunku do dnia 20 grudnia 2015 roku.

Uznając, że za niewykonanie umowy zobowiązującej z 12 października 2015 r. ponoszą winę obie strony, Sąd stwierdził, że pozwany powinien zwrócić powodowi zadatek w kwocie 144 000 zł.

W tym stanie rzeczy na podstawie art. 394 § 3 k.c. orzekł jak w sentencji.

O odsetkach za opóźnienie rozstrzygnął na podstawie art. 481 k.c., zaś o kosztach procesu na podstawie 100 k.p.c. i art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w części tj. punkt I i III. Wyrokowi zarzucił:

1) obrazę art. 65 § 1 k.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni woli stron, i uznanie, że pozwany zobowiązał się do spowodowania wykreślenia z księgi wieczystej dotyczącej przedmiotowej nieruchomości nr(...) prawa dożywocia i hipotek, w sytuacji gdy prawidłowa interpretacja jedyne go odrębnego zapisu umowy - uwaga - świadczy o dopuszczeniu możliwości uregulowania przyszłych obciążeń hipotecznych, zajęć komorniczych, bankowych i urzędów skarbowych, poprzez rozliczenie ich wartości pomniejszając ostateczną cenę zakupu, a W. J. (1) miał pełną wiedzę co do obciążeń ciążyących na nieruchomości w chwili zawierania umowy, co znalazło swoje odzwierciedlenie m.in. w obniżeniu ceny zakupu nieruchomości,

2) mające istotny wpływ na treść zaskarżonego wyroku naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie:

- obrazę art. 233 § 1 k.p.c. polegającą na dokonaniu dowolnej zamiast swobodnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego tj.:

a) zeznań świadka A. P., z pominięciem rozważenia, że jako przyjaciel W. J. (1) jest on zainteresowany uzyskaniem korzystnego rozstrzygnięcia przez jego rodzinę, w sytuacji gdy są one oczywiście niewiarygodne w zakresie istotnych ustaleń poczynionych przez sąd, tj. że pozwany zobowiązał się do wyczyszczenia hipotek do sporządzenia aktu notarialnego, w sytuacji gdy świadek mówi, że słyszał o tym w rozmowie W. J. (1) z K. M. [...] a później W. mówił mu o tym przez telefon, co świadczy o braku logicznej konsekwencji w podawanej wersji i podważa jej wiarygodność; nadto świadek nie był obecny podczas podpisywania umowy w dniu 12 października 2015 r. i nie zna pełnych uzgodnień między stronami; a jego twierdzeniom przeczą zapisy umowy i okoliczności jej zawarcia;

b) zeznań W. J. (1) i R. J. (1), które sąd winien ocenić jako niewiarygodne, wobec złożenia nieprawdziwych zeznań, że W. J. (1) wręczył pozwanemu 288 000 złotych, co stanowiło próbę uzyskania korzystnego wyroku za pomocą wprowadzenia sądu w błąd;

d) pominięcie rozważenia znaczenia aneksu do umowy i zeznań K. M., że na prośbę W. J. (1), w związku z jego brakiem środków na zapłatę ceny zakupu, strony wyznaczyły kolejny termin zakupu na dzień 20 grudnia 2015 r., a po bezskutecznym upływie tego terminu w rozmowie telefonicznej pozwany powiedział powodowi, że jeżeli sytuacja taka będzie się przeciągać, odstąpi od umowy, co doprowadziło do błędnego niezastosowania art. 491 k.c.,

e) niedowartościowaniu oświadczenia dożywotników o zrzeczeniu się przysługującego im ograniczonego prawa na nieruchomości za kwotę 100 000 zł, które dowodzi podnoszonej przez pozwanego gotowości małżonków J. do uregulowania kwestii dożywocia, co doprowadziło do błędnego uznania, że K. M. jest współodpowiedzialny za okoliczności, na skutek których doszło do niewykonania zawartej przez strony umowy, co z kolei doprowadziło do błędnego niezastosowania art. 394 § 1 k.c.,

f) zeznań K. M., w kontekście aneksu do umowy z dnia 20 października 2015 r. (a więc zawartego w tydzień po umowie pierwotnej, a po dacie, w której miała być zapłacona pełna kwota zadatku), przez pominięcie, że data 20 grudnia 2015 r. została wyznaczona W. J. (1) jako dodatkowy termin do spełnienia przez niego zobowiązania umownego, a po upływie tego terminu pozwany poinformował powoda, że dalsze trwanie takiej sytuacji spowoduje odstąpienie od

umowy, a wypowiedzenie umowy po ponad miesiącu bez odpowiedzi powoda stanowiło rozsądny termin i spełnione zostały wszelkie przesłanki z art. 491 k.c., a czego sąd nie dostrzegł.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnosili o jej oddalenie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Ustalenia Sądu Okręgowego w zakresie spornych okoliczności sprawy są wadliwe, co jest następstwem dokonanej z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. oceny przeprowadzonych w sprawie dowodów. Konsekwencją zaś takich ustaleń jest nieprawidłowa prawna ocena.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, iż w przedmiotowej sprawie strony zawarły pisemną umowę przedwstępną kupna – sprzedaży nieruchomości, której zapisy, rzeczywista treść oraz okoliczności zawarcia budziły wątpliwości.

Zgodnie natomiast z 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.

Przepisy Kodeksu cywilnego nie zastrzegają dla umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości formy szczególnej pod rygorem nieważności (art. 390 § 1 i 2 k.c.), a zatem dowód z zeznań świadków w tej sprawie nie mógł prowadzić do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

Zgodnie natomiast z zapatrywaniem orzecznictwa i doktryny przepis art. 247 k.p.c. nie dotyczy okoliczności, w jakich doszło do zawarcia umowy oraz warunków sporządzenia dokumentu. Te okoliczności mogą być dowodzone wszelkimi środkami dowodowymi. (por. K. Knopek, Komentarz do art. 247 k.p.c., Lex i przywołane tam orzecznictwo) Przepis art. 247 nie wyłącza dowodu z zeznań świadków lub z przesłuchania stron zmierzającego do wykładni oświadczenia woli zawartego w dokumencie obejmującym czynność prawną (wyrok SN z dnia 19 lutego 2003 r., V CKN 1843/00, Lex nr 83829). To, jak strony rozumiały składane oświadczenie woli, można wykazywać wszelkimi środkami dowodowymi. Dowody zgłaszane w takim przypadku nie są bowiem skierowane przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, a jedynie służą jej ustaleniu w drodze wykładni (wyrok SA w Poznaniu z dnia 21 grudnia 2005 r., I ACA 663/05, OSA 2007, z. 9, poz. 26).

Zatem przewidziane w art. 247 k.p.c., ograniczenia dowodowe nie miały zastosowania w zakresie wykładni umowy stron. Jeśli chodzi natomiast o ustalenie jej rzeczywistej treści umowy łączącej strony, to w tej mierze szczególne okoliczności sprawy nie sprzeciwiały się przeprowadzaniu dowodów z zeznań świadków. Prawidłowo zatem Sąd Okręgowy dowody te przeprowadził.

Dokonując oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i czyniąc ustalenia faktyczne, Sąd pierwszej instancji, nie przywiązał należytej wagi i nie nadał właściwego znaczenia, zmianom stanowiska strony powodowej w zakresie dochodzonej kwoty. Powód W. J. (1), słuchany informacyjnie, przed Sądem Okręgowym wyjaśnił, że na dochodzoną kwotę 288 000 zł, składa się kwota 200 000 zł, którą wręczył pozwanemu przy zawarciu umowy 12 października 2015 r., a oraz kwoty 40 000 zł i 48 000 zł, wręczone w dniach 20 października i 5 listopada 2018. Na okoliczność przekazania tych dwóch ostatnich kwot przedłożył pokwitowania (k.14, 15). Prezentowane przez W. J. (1) stanowisko jakoby tytułem zadatku przekazał kwotę 288 000 zł pozostawało w jaskrawej opozycji do twierdzeń pozwanego i ostatecznie okazało się niezgodne z prawdą. W dalszym toku sprawy, następcy prawni powoda, w piśmie procesowym z dnia 20 września 2017 r. przedstawili już odmienne wyjaśnienie dochodzonej kwoty, mianowicie wskazali, że kwota 288 000 zł stanowi dwukrotność otrzymanego przez pozwanego zadatku (k.116). Wyeksponować

trzeba, że pozwany od początku, czego strona powodowa miała też świadomość, twierdził, że tytułem zadatku otrzymał kwotę 148 000 zł, przekazaną mu trzech ratach: 60 000 zł, 40 000 i 48 000 zł. Co oczywiście i na co Sąd Okręgowy nie zwrócił uwagi, dwukrotność kwoty 148 000 zł nie daje dochodzonej pozwem kwoty 288 000 zł. W dalszym przebiegu postępowania nastąpiła jednak kolejna zmiana stanowiska po stronie powodowej. Powód R. J. (2) (syn zmarłego W. J. (2)) przyznał ostatecznie, wbrew pierwotnemu stanowisku, że faktycznie przekazana tytułem zadatku suma wynosiła 144 000 zł. Strona powodowa była zatem niekonsekwentna w zakresie istotnych elementów prezentowanego przez siebie stanu faktycznego i już tylko to powinno było skłonić Sąd pierwszej instancji do bardziej wnikliwej oceny zgromadzonych w sprawie dowodów, jak i całej sprawy, czego zabrakło.

Ostatecznie zatem bezsporną okolicznością tej sprawy jest fakt przekazania przez W. J. (1) pozwanemu tytułem zadatku łącznej kwoty 144 000 zł. Poza sporem pozostaje, że treść umowy z dnia 12 października 2015r. zwartej między W. J. (1), a K. M. nie w pełni odzwierciedla rzeczywisty stan rzeczy. Nie jest kwestionowane, że umowa została sporządzona na gotowym formularzu oraz że zapis zawarty w pkt 4 tej umowy o ostatecznej decyzji ustalającej warunki zabudowy w żadnej mierze nie był zgodny ze stanem faktycznym. W. J. (1) nie miał zamiaru ubiegać się o uzyskanie w tym przedmiocie odpowiedniej decyzji administracyjnej. Ostatecznie nie było też sporne, że W. J. (1) nie przekazał w dacie zawarcia umowy, wbrew zapisowi zawartemu w punkcie 3, zadatku w kwocie 200 000 zł. Faktycznie przy zawieraniu tej umowy pozwany otrzymał kwotę 60 000 zł, a w późniejszym czasie kolejne kwoty (40 000 i 48 000 zł).

Powyższe okoliczności zostały zresztą ustalone przez Sąd Okręgowy. Sąd ten ustalił także, że W. J. (1) wiedział o tym, że nieruchomości wskazane w umowie są obciążone prawem dożywocia oraz hipoteką. Z ustaleniem tym Sąd Apelacyjny się zgadza. Przemawia za tym dodatkowo okoliczność, że W. J. (1) znał poprzednich właścicieli gospodarstwa rolnego, które planował nabyć od pozwanego tj. E. i G. J. (2). Osoby uprawnione z prawa dożywocia tj. C. i I. J. (3) są rodzicami G. J. (1) i teściami E. J. (1). Hipoteka ustanowiona na nieruchomości, a widniejąca w księdze wieczystej w dacie zawierania przedmiotowej umowy przedwstępnej, stanowiła zabezpieczenie kredytu zaciągniętego przez G. J. (2) (zeznania E. J. (1) i G. J. (3) k. 151 v. -153, nagrania rozprawy od 01:09:53 i od 01:24:39). Prawdopodobieństwo tego, że W. J. (1) - znając E. i G. J. (3) i mieszkając w niedalekiej od nich odległości - zdawał sobie sprawę o tym, że nieruchomość obciążona jest prawem dożywocia jest bardzo wysokie, graniczące z pewnością. Poza tym, nie jest prawdopodobne, aby będąc właścicielem bardzo dużego gospodarstwa rolnego (200 ha) i prowadząc też działalność gospodarczą z zakresu sprzedaży maszyn i ciągników rolniczych, dążąc do nabycia nieruchomości w D., nie zainteresował się jej stanem prawnym. W tym kontekście niewiarygodnie brzmią jego twierdzenia, że dopiero po zawarciu umowy przedwstępnej dowiedział się o hipotece i to było przyczyną zawarcia aneksu do umowy (wyjaśnienia informacyjne powoda k. 40 v. nagranie z rozprawy od 00:06:07 do 00:28:50).

Sąd pierwszej instancji ustalił również, że pozwany zapewnił W. J. (1), że do czasu sporządzenia aktu notarialnego, księga wieczysta „będzie czysta”, gdyż prawo dożywocia oraz hipoteka zostanie wykreślone. To właśnie kwestia tego zapewnienia, jako warunku sfinalizowania transakcji, jest zagadnieniem spornym. W ocenie Sądu Apelacyjnego wskazane ustalenie Sądu Okręgowego jest nieprawidłowe, gdyż nie znajduje należytego wsparcia w dowodach.

Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, przedmiotowe ustalenie Sąd Okręgowy poczynił na podstawie zeznań świadka A. P. (k.152, nagranie od 01:36:35). Nie da się jednak odeprzeć zarzutu apelacji wskazującego na bezkrytyczną ocenę tych zeznań. Po pierwsze, A. P. dobrze znał powoda i jego rodzinę, gdyż z powodem znał się przez 25 lat. Po drugie, umowa z dnia 12 października 2015 r., była zawierana bez obecności osób trzecich, w tym także bez udziału świadka, co świadek sam przyznał. Świadek A. P., mimo że nie był obecny przy sporządzeniu umowy, kategorycznie twierdził, że pozwany obiecał, iż do dnia zawarcia definitywnej umowy księgi wieczyste „będą czyste” i że stanowiło to warunek tej umowy. Brak jest jednak w sprawie innych dowodów, mogących potwierdzać wskazaną kwestię. Zeznania te natomiast wpisują się w forsowaną przez stronę powodową wersję, iż to po stronie pozwanego zaistniały przyczyny skutkujące niezawarciem umowy sprzedaży nieruchomości. Nie dają się przy tym w logiczny sposób pogodzić z pozostałymi dowodami i okolicznościami sprawy.

Przede wszystkim należy wskazać, że pozwany ostatecznie sprzedał przedmiotową nieruchomość, uzyskawszy od banku promesę na kwotę zabezpieczoną hipoteką oraz oświadczenia dożywcotników C. J. i I. J. (2) w przedmiocie

zrzeczenia się prawa dożywocia. Trudno zatem odmówić racji pozwanemu, iż te kwestie nie stanowiły problemu i że w rzeczywistości strony nie przywiązywały do nich takiego znaczenia, jakie nadał im Sąd pierwszej instancji. Nie zmienia tego fakt, że te oświadczenia o zrzeczeniu się dożywocia zostały cofnięte, co było podyktowane nieotrzymaniem przez dożywcotników umówionej kwoty (pozwany sam nie otrzymał ceny za sprzedaną nieruchomość i stąd nie zapłacił dożywcotnikom). Co do zasady dożywcotnicy byli gotowi zrezygnować z prawa dożywocia i na potrzeby transakcji to uczynili.

Sąd Okręgowy stwierdził, że W. J. (1) nie stawił się u notariusza celem zawarcia przyrzeczonej umowy i unikał z pozwanym jakiegokolwiek kontaktu, upatrując w tym jednej z przyczyn niedojścia umowy do skutku. Z tym ustaleniem korespondują zeznania pozwanego (k.162, nagranie od 00:41:46, k. 212 v., nagranie od 00:04:03), iż to właśnie ze względu na utratę przez W. J. (1) zainteresowania sfinalizowania umowy, nie podejmował działań mających na celu rozwiązanie kwestii hipoteki i dożywocia. Pozwany zdawał sobie sprawę, że te kwestie będzie mógł uregulować bez większych trudności, co się zresztą stało.

Warto też wskazać, że nieruchomość miała zostać nabyta przez W. J. (1) za kwotę 950 000 zł, czyli prawie milion złotych. Jest to wysoka kwota. Pozwany podnosił natomiast, że przesunięcie terminu zawarcia umowy dokonane aneksem z dnia 20 października 2015 r. było podyktowane potrzebą zdobycia przez W. J. (1) środków finansowych, jak też chorobą W. J. (1), które to twierdzenia, w ocenie Sądu Apelacyjnego, są przekonujące. Bezsporne jest bowiem, że w tamtym czasie W. J. (1) chorował (zmarł (...)), a strona powodowa, nie podejmowała się wykazania, że W. J. (1) w dacie 20 grudnia 2015 r. dysponował odpowiednią sumą i że był w stanie zapłacić za nieruchomość.

Poza tym, istotne znaczenie dla oceny tej sprawy, ma dopisany odrębnie dopisek na umowie z dnia 12 października 2015 r. Treść tego fragmentu umowy jest następująca „Uwaga: W razie ostrzeżeń w księdze wieczystej od Instytucji Bankowych, Urzędów Skarbowych, Instytucji Komorniczych, sprzedający zwraca wszystkie należności wraz z odsetkami ustawowymi, co będzie wymienione w akcie Notarialnym” (k.8v.). Uważna lektura uzasadnienia zaskarżonego wyroku prowadzi do wniosku, że Sąd pierwszej instancji potraktował ten zapis jako wzmocnienie prawidłowości założonej tezy, iż wykreślenie już istniejących wpisów w księdze wieczystej, miało stanowić warunek zawarcia umowy przyrzeczonej oraz że brak wykreślenia uprawniał W. J. (1) do odstąpienia od zawarcia umowy. Z takim stanowiskiem nie sposób się zgodzić i słusznie w tej apelującej zarzuca naruszenie art. 65 § 1 k.c.

Przypomnieć należy, że art. 65 k.c. zawiera ogólne reguły wykładni oświadczeń woli (umów). Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95 (OSNC 1995, Nr 5, poz. 168) przyjął na tle tego przepisu tzw. kombinowaną metodę wykładni. Wyrazem tego stanowiska są także późniejsze orzeczenia, np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1997 r., I KKN 825/97, OSNC 1998, Nr 5, poz. 85 i z dnia 20 maja 2004 r., II CK 354/03, nie publ.

Wspomniana metoda wykładni przyznaje pierwszeństwo - w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie - temu znaczeniu oświadczenia woli, które rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Podstawą tego pierwszeństwa jest zawarty w art. 65 § 2 nakaz badania raczej, jaki był zgodny zamiar stron umowy, aniżeli opierania się na dosłownym brzmieniu umowy.

Przy wykładni oświadczenia woli należy - poza kontekstem językowym - brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (art. 65 § 1 k.c.). Obejmuje on w szczególności przebieg negocjacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 1998 r., I KKN 815/97, OSNC 1999, Nr 2, poz. 38), dotychczasowe doświadczenie stron (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1975 r., III CRN 160/75, OSP 1977, Nr 1, poz. 6), ich status (wyrażający się, np. prowadzeniem działalności gospodarczej).

Niezależnie od tego z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem. Nie jest konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarczy - przez analogię do art. 491 § 2, art. 492 i 493 k.c. - cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej. Należy podzielić pogląd, że na gruncie prawa polskiego, i to nie tylko w zakresie stosunków z udziałem konsumentów (art. 385 § 2 k.c.), wątpliwości należy tłumaczyć na niekorzyść strony,

która zrehabilitowała umowę. Ryzyko wątpliwości wynikających z niejasnych postanowień umowy, nie dających usunąć się w drodze wykładni, powinna bowiem ponieść strona, która zrehabilitowała umowę.

Odnosząc powyższe uwagi do dokonanej przez Sąd Okręgowy wykładni wskazanego zapisu umowy, uznać należy - w ocenie Sądu Apelacyjnego - że nie odpowiada ona powyższym wymaganiom.

Jedynymi osobami obecnymi przy zawieraniu tej umowy był W. J. (2) i pozwany. Według ustaleń faktycznych, dopisek został poczyniony przez sekretarkę W. J. (2) - na jego prośbę.

Już tylko zastosowanie reguł językowych wykładni oświadczenia woli uniemożliwia nadanie omawianemu dopiskowi takiego sensu, zgodnie z którym W. J. (2) - w razie istnienia wpisów w księdze wieczystej świadczących o obciążeniu nieruchomości w terminie ustalonym jako data zawarcia umowy przyrzeczonej - może odstąpić od jej zawarcia. W żadnej mierze nie da się w oparciu o ten zapis wywieść, że intencją W. J. (1) było zapewnienie sobie możliwości rezygnacji z zamiaru kupna nieruchomości. Treść tego fragmentu umowy świadczy o czymś zupełnie przeciwnym tj. że w razie istnienia obciążeń, umowa i tak zostanie zawarta, lecz sprzedający poniesienie skutki finansowe tego stanu rzeczy, co miało być też uwidocznione w akcie notarialnym. W ocenie Sądu Apelacyjnego zapis ten jest jasny i także przy uwzględnieniu pozostałych okoliczności sprawy, nie da się go inaczej wyłożyć. To W. J. (1) zdecydował o wprowadzeniu do umowy tego zapisu, to on miał wpływ na jego treść i gdyby jego zamiarem było nabycie nieruchomości bez jakichkolwiek obciążeń, to z pewnością zostałoby ujęte poprzez odpowiednie zrehabilitowanie tej uwagi. Zamiarem W. J. (1) było nabycie nieruchomości, lecz o jej cenie miał zdecydować stan obciążeń.

Nie można też pomijać okoliczności, że dalsze kwoty tytułem zadatku zostały przekazane przez W. J. (1) pozwanemu w dniu 20 października 2015r. (k.14), czyli w dacie zawarcia aneksu (k.16) oraz 5 listopada 2015 r. (k.15). W. J. (1) sam przyznał (k.40 v., nagranie od 00:06:07), że zadatek płacił, mimo że pozwany „nie wyczyścił” księgi wieczystej i tłumaczył, że uczynił to tylko dlatego, że pozwany go to prosił. Jest to nieprzekonujące. Przekazywanie zadatku na poczet umowy, której sfinalizowanie miało być zależne od wykreślenia wpisów w dziale III i IV księgi wieczystej, w sytuacji wiedzy, że wpisy te istnieją, pozostaje w sprzeczności ze zdrowym rozsądkiem i doświadczeniem życiowym. W istocie świadczy to o niewiarygodność stanowiska strony powodowej i potwierdza, że odpowiednie wykreślenia w księdze wieczystej nie były warunkiem zawarcia transakcji. Gdyby tak było, to W. J. (2) nie wręczałby wysokich sum tytułem zadatku. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, dopisana w umowie uwaga, miała związek z ewentualnym pojawieniem się innych dodatkowych obciążeń, a brak wpisów istniejących w dniu 12 października 2015 r. nie był warunkiem, od którego zależało przystąpienie przez W. J. (1) do aktu notarialnego.

Zgodnie z przepisem art. 394 § 1 k.c. w razie braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Zadatek podlega zwrotowi i odpada obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej w m.in. w razie niewykonania umowy wskutek okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. W świetle powyższych uwag nie jest prawidłowa ocena Sądu pierwszej instancji, iż właśnie taka sytuacja zaistniała w tej sprawie. Strona powodowa nie udowodniła, a to na niej zgodnie z art. 6 k.c. spoczywał ciężar dowodu, że niewykonanie umowy było także wynikiem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi pozwany. Osobą odpowiedzialną za niewykonanie umowy był W. J. (2), który utracił zainteresowanie kupnem nieruchomości w D. i zrezygnował z tych planów. Zgodnie z zapatrywaniem orzecznictwa uchylenie się przez stronę zobowiązaną od zawarcia umowy przyrzeczonej albo bezpodstawną odmową jej zawarcia oznacza zawinione przez nią niewykonanie umowy (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2017 r., I CSK 476/17, Lex nr 2449299). Zatrzymanie przez pozwanego otrzymanego zadatku w zaistniałym stanie rzeczy pozostaje w zgodzie z art. 394 § 1 k.c. Oznacza to, że strona powodowa nie mogła domagać się skutecznie od pozwanego kwoty 144 000 zł.

Konsekwencją powyższego jest zmiana zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, o czym orzeczono na mocy art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. jak w punkcie I sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. i 108 § 1 k.p.c. Na koszty te składa się uiszczona przez pozwanego opłata od apelacji (6000 zł) oraz koszt zastępstwa prawnego ustalony na mocy § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015r., poz. 1800).

O brakującej części opłaty sądowej od apelacji, od której uiszczenia powód został zwolniony, orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. 2018 r., poz. 300 ze zm.) w zw. z art. 98 § 1 k.p.c.

E. J. (2) M. J. M.