

Sygn. akt I ACa 748/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSA Lilla Mateuszczyk

Sędziowie SA Anna Beniak (spr.)

del. SSO Bożena Rządzińska

Protokolant: st. sekr. sąd. Kamila Jarosińska

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2015 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. K. (1)**

przeciwko **A. W. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 13 lutego 2015 r. sygn. akt II C 934/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyla punkt 2, a punkt 3 oznacza jako punkt 2;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od A. W. (1) na rzecz B. K. (1) kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 748/15

UZASADNIENIE

Powód wystąpił w dniu 23 stycznia 2013 roku do Sądu Okręgowego w Ł. z pozwem przeciwko A. W. (1), wnosząc o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, zobowiązującego pozwaną do zapłaty kwoty 280.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 13 maja 2010 do dnia zapłaty. W dniu 3 kwietnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Łodzi wydał nakaz zapłaty. Pozwana złożyła od tegoż nakazu zapłaty zarzuty, w których wносиła o uchylenie nakazu zapłaty i oddalenie powództwa w całości.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 lutego 2015 roku wydanym w sprawie z powództwa B. K. (1) przeciwko A. W. (1) o zapłatę, Sąd Okręgowy w Łodzi utrzymał w mocy nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym wydany w dniu 3 kwietnia 2013 roku w sprawie

II Nc 17/13; obciążył pozwaną opłatą od zarzutów w kwocie 10.500 złotych i pozostawił strony przy pozostałych kosztach procesu.

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o poczynione ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne, a z których wynika, że A. W. (2) i B. K. (1) zawarli w dniu 19 kwietnia 2010 roku, przed notariuszem A. K. rep A 3183/10 notarialną umowę sprzedaży nieruchomości, mocą której B. K. (1), powód w tej sprawie, przeniósł na nabywcę A. W. (2) własność zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w P. przy ulicy (...), o powierzchni 13 arów 26 m kwadratowych. Nastąpiło wydanie tej nieruchomości kupującemu.

Strony ustaliły cenę przedmiotu sprzedaży na 597.000 zł. W umowie strony potwierdziły, iż część ceny w kwocie 317.000 zł została zapłacona zaś pozostała część ceny w kwocie 280.000 zł kupujący zobowiązał się do zapłaty do dnia 12 maja 2010 roku. Kupujący poddał się także egzekucji z aktu notarialnego co do pozostałej kwoty 280.000 złotych. W dniu 3 listopada 2010 roku w P. została zawarta umowa przejęcia długu, mocą której A. W. (2), nabywca nieruchomości przy ulicy (...)

w P., opisanej wyżej, przekazał dług A. W. (1), za zgodą wierzyciela B. K. (1), zbywcy tej nieruchomości. W tej umowie strony wyraźnie określiły, że dotyczy ona długu w wysokości 280.000 złotych, wnikającego z umowy sprzedaży nieruchomości, zawartej przed notariuszem A. K. w dniu 19 kwietnia 2010 roku, rep A 3183/2010.

Aktem notarialnym z dnia 8 stycznia 2013 roku przed notariuszem A. K. w P. rep A 123/2013, A. W. (1) - pozwana w tej sprawie sprzedała B. K. (2) - powodowi w tej sprawie prawo własności lokali nr (...) oraz lokalu mieszkalnego - garażu dwustanowiskowego, także udział we współwłasności działki nr (...) za cenę 284.364 złotych w tym 21.064 złotych podatku VAT. Sprzedająca potwierdziła odbiór tej kwoty przed podpisaniem aktu notarialnego. Nadto w tym samym akcie notarialnym pozwana A. W. (1) zobowiązała się do zwolnienia

tych lokali od obciążenia hipotekami oraz zwolnienia ich spod egzekucji komorniczej, a w przypadku nie wykonania tych zobowiązań tj. wykreślenia hipoteki i zwolnienia spod egzekucji, a kupujący na skutek podjęcia czynności egzekucyjnych, utracił prawo własności któregokolwiek z lokali, zobowiązała się do zapłaty odszkodowania w kwocie 317.000 złotych, również oświadczyła, że poddaje się w tym zakresie egzekucji z aktu notarialnego. Kwota 317.000 złotych, stanowiąca część ceny zakupu nieruchomości przy Armii Krajowej 25 z umowy sprzedaży z dnia 19 kwietnia 2010 roku, została przyjęta jako zaliczka na zakup mieszkań nr (...) przy ulicy (...) w P..

Pozwana A. W. (1) jest dłużnikiem Banku (...) w Ł. na kwotę 3.409.372,65 złotych należności głównej oraz odsetek, bank skierował sprawę do egzekucji komorniczej.

Strony procesu zawarły w dniu 3 listopada 2010 roku, a więc w dacie umowy przejęcia długu, umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności w zamian za zwolnienie z długu

w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. K. rep A 9140/2010. Mocą tej umowy pozwana zobowiązała się do przeniesienia na rzecz powoda własności lokali (...) wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości oraz miejscem postojowym nr 3 w zamian za zwolnienie jej

z długu. Powód wyraził na to zgodę. W dniu 23 lutego 2011 roku strony procesu zawarły kolejną umowę notarialną przed notariuszem A. K. rep A nr 1116/2011. Mocą tej umowy zmieniły umowę przedwstępną sprzedaży z dnia 23 października 2009 roku rep A 9140/2010 przed tym samym notariuszem A. K. w ten sposób, że rozwiązali tę umowę w zakresie lokalu mieszkalnego nr (...), zaś pozostawili ją w mocy w pozostałym zakresie.

Pozwana nie zapłaciła powodowi pozostałej części ceny za działkę przy Armii Krajowej 25 w wysokości 280.000 złotych ani też nie zwolniła się z długu w inny sposób, chociażby przez przeniesienie własności mieszkania nr (...).

W świetle powyższych okoliczności, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest uzasadnione i zasługuje na uwzględnienie. Powód udowodnił, że zawarł umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości przy ulicy (...)

w P.. Strony zawarły umowę w formie przewidzianej prawem, tj. aktu notarialnego. W umowie określono cenę sprzedaży na 597.000 złotych.

Z umowy wprost wynika, że część ceny, a to 280.000 złotych nie została uiszczona.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że bezsporne jest w sprawie, iż powód wypełnił obowiązki wynikające z tej umowy, przewidziane prawem, tj. w art. 535 k.c., albowiem przeniósł na kupującego własność nieruchomości i wydał mu rzecz. Na tej działce została zrealizowana inwestycja mieszkaniowa, a powód wraz z rodziną - matką opuścił sprzedaną nieruchomość, w której mieszkał.

Powód udowodnił także, że odpowiedzialnym za pozostałą nieuiszczoną część ceny działki w kwocie 280.000 złotych jest pozwana A. W. (1), która za jego zgodą przejęła ten właśnie dług.

Niewątpliwym jest fakt, że strony zawierały między sobą cały szereg umów, głównie przedwstępnych, z których wynika, że pierwsza część ceny umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w kwocie 317.000 złotych została rozliczona za zgodą stron jako należność na poczet zakupu lokalu nr (...).

W związku z przejęciem długu i ewentualnym zwolnieniem się z długu co do kwoty 280.000 złotych, powstawały opisane w uzasadnieniu i załączone do akt umowy przedwstępne z 3 listopada 2010 roku rep A 9140/2010 dotyczące lokali (...) i miejsca postojowego numer 3, kolejna umowa przedwstępna z dnia

23 lutego 2011 roku rep (...) to zmiana tej umowy, rozwiązanie jej

w zakresie jednego lokalu - o numerze 22 i pozostawienie jej bez zmian

w pozostałym zakresie. Sąd Okręgowy podniósł, że tak ostatecznie sprecyzowana umowa zobowiązuje powoda do zwolnienia pozwanej z długu, ale to w zamian za świadczenie wzajemne ustanowienia na jego rzecz odrębnej własności lokalu

nr 14. Tymczasem do zawarcia takiej umowy nie doszło, a więc nie zaistniał obowiązek zwolnienia pozwanej z długu.

W konsekwencji dług wynikający

z umowy sprzedaży nieruchomości przy Armii Krajowej 25 w wysokości nieopłaconej czy w inny sposób uregulowanej ceny nadal istnieje, co uzasadnia roszczenie pozwu. Pozwana nie przedstawiła zaś żadnego dowodu na wygaśnięcie tegoż przejętego przez nią zobowiązania.

Sąd pierwszej instancji podniósł, że powód dochodzi roszczenia z tytułu niezapłaconej ceny z umowy sprzedaży, więc podnoszony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczeń z tytułu roszczeń z umowy przedwstępnej nie może mieć zastosowania, ponieważ jak wyraźnie wynika z żądania pozwu i cały czas podtrzymywanego stanowiska w toku procesu, nic nie wskazuje na oparcie żądania o umowę przedwstępną.

Z tych względów wszystkich względów Sąd Okręgowy, mając na uwadze treść art. 535 k.c. i z uwagi na wydany w sprawie nakaz w postępowaniu nakazowym, utrzymał nakaz w mocy w całości w myśl art. 496 k.p.c.

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana, zaskarżając go

w części, tj. w zakresie punktu 1 i 2, podnosząc że rozstrzygnięcie w nim zawarte jest błędne. Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz nieobciążanie jej kosztami postępowania z uwagi na trudną sytuację finansową.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna li tylko w nieznaczej części, a mianowicie w przedmiocie rozstrzygnięcia o nieuiszczonej opłacie sądowej od zarzutów.

Na wstępie należy podnieść, że Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego - w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07, opubl. OSNC 2008, Nr 6, poz. 55 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2014 r., IV CSK 607/13, LEX nr 1514742).

Pozwana w treści apelacji podniosła, że żądanie powoda nie znajduje uzasadnienia w stanie faktycznym sprawy, a dokonana w tym zakresie przez Sąd Okręgowy ocena jest całkowicie błędna. Lektura apelacji prowadzi do wniosku, że skarżąca zarzuca poczynienie przez Sąd Okręgowy błędnych ustaleń faktycznych. Wymaga jednakże podkreślenia, że zarzut ten mógłby okazać się zasadny dopiero wówczas, gdyby sąd ustalił stan faktyczny w oderwaniu od zgromadzonych dowodów (tzw. błąd braku), bądź gdy podstawą ustaleń faktycznych uczyniono wprawdzie wszystkie ujawnione w toku rozprawy dowody, lecz dokonano ich nieprawidłowej oceny z punktu widzenia zasad logiki, wskazań wiedzy czy doświadczenia życiowego (tzw. błąd dowolności). Pozwana chcąc zatem skutecznie podważyć poczynione w sprawie ustalenia faktyczne winna wskazać na konkretne uchybienia Sądu pierwszej instancji. Rzeczą strony skarżącej nie jest bowiem przedstawienie własnej wersji wydarzeń, lecz wykazanie, iż to sąd błędnie ustalił fakty. Tymczasem apelującej nie udało się skutecznie zaprzeczyć ustaleń faktycznym sądu, w oparciu, o które został wydany zaskarżony wyrok.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że każdy stan faktyczny jest oceniany w aspekcie określonego przepisu prawa materialnego, które to prawo wyznacza zakres koniecznych ustaleń faktycznych, jakie powinny być w sprawie poczynione i jednocześnie przepisy prawa materialnego mają rozstrzygające znaczenie dla oceny, czy określone fakty, jako ewentualny przedmiot dowodu, mają wpływ na treść orzeczenia. Powód domagał się wydania nakazu zapłaty zobowiązującego pozwaną do zapłat na jego rzecz kwoty 280.000 złotych tytułem zapłaty części ceny wynikającej z umowy sprzedaży nieruchomości w P. (k. 2). Dla potwierdzenia zasadności dochodzonego pozwem roszczenia przedstawił szereg dokumentów, których prawdziwości i wiarygodności pozwana w toku procesu nie kwestionowała. Sąd Okręgowy wydał wyrok po przeprowadzeniu postępowania dowodowego zgodnie z inicjatywą dowodową stron, a jego oceny dokonał zgodnie z dyspozycją art. 233 k.p.c. statuującego zasadę swobodnej oceny dowodów.

Skarżąca w treści apelacji nie wskazała natomiast jakiegokolwiek przyczyny dyskwalifikującej postępowanie dowodowe Sądu pierwszej instancji. Samo zaś twierdzenie strony o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości, nie jest wystarczające (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 13 września 2012 r., sygn. akt I ACa 445/12, LEX nr 1223454).

Dokonanie ponownej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego prowadzi do wniosków zbieżnych z wyprowadzonymi przez Sąd Okręgowy w Łodzi. Sąd pierwszej instancji na podstawie przedstawionego przez strony materiału dowodowego w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny w sprawie i chronologię wydarzeń istotnych w płaszczyźnie podstawy faktycznej powództwa. Ustalenia te oraz ich ocenę prawną Sąd drugiej instancji zasadniczo akceptuje i przyjmuje za własne. Niezadowolenie strony apelującej z treści rozstrzygnięcia, albowiem dla niego niekorzystnego, nie może stanowić wystarczającej podstawy do skutecznego podważenia dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych.

Sąd Okręgowy wskazał, że strony sporu łączyła umowa sprzedaży uregulowana w art. 535 k.c. Przepis ten stanowi, że przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

Powód zawarł w dniu 19 kwietnia 2010 roku umowę sprzedaży z A. W. (2) w formie aktu notarialnego i nazwaną wyraźnie umową sprzedaży (k. 13). Zgodnie z § 2 tejże umowy B. K. (1) sprzedał zabudowaną nieruchomość oznaczoną jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 13 arów 26 metrów za cenę w kwocie 597.000 złotych A. W. (2). Paragraf 3 tej umowy stanowił, że określona wyżej cena zostanie zapłacona w następujący sposób, a mianowicie część ceny w kwocie 317.000 złotych została zapłacona w dniu zawarcia umowy, co sprzedający potwierdza, zaś pozostała część ceny w kwocie 280.000 złotych zostanie zapłacona do dnia 12 maja 2010 roku (k. 16). Treść tej umowy w zakresie ukształtowania zobowiązań stron odpowiada treści art. 535 k.c. Zgodnie z art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku prawo o notariacie (Dz. U. z 2002 r., Nr 42, poz. 369) czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie

z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego.

Istotne znaczenie w niniejszej sprawie ma to, że w dniu 3 listopada 2010 roku została zawarta pomiędzy A. W. (2) (dłużnikiem),

a A. W. (1) (przejmującą dług) umowa przejęcia długu. Stosownie do § 1 tej umowy, A. W. (1) i A. W. (2) oświadczyli, że zawierają umowę na podstawie, której A. W. (1) przejmuje dług A. W. (2) w kwocie 280.000 złotych wynikający z umowy sprzedaży, objętej aktem notarialnym sporządzonym przed notariuszem A. K. w dniu 19 kwietnia 2010r. B. K. (1) jako wierzyciel wyraził zgodę na przejęcie długu stosownie do art. 519 § 2 pkt 2 k.c. (k. 23).

W dniu 3 listopada 2010 roku A. W. (1) zawarła z powodem umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali w zamian za zwolnienie z długu (k. 176). Zgodnie z § 3 tej umowy pozwana zobowiązała się do bezobciążeniowego ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych nr (...) i bezobciążeniowego przeniesienia własności tych lokali wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego oznaczonego na rzucie poziomym nr 3 w zamian za zwolnienie z długu. B. K. (1) oświadczył natomiast, że po zakończeniu budowy, o której mowa w §1 umowy, zobowiązuje się wyrazić zgodę na przeniesienie własności na swoją rzecz w zamian za zwolnienie z długu (k. 181). Umowa to została przez strony zmieniona umową

z dnia 23 lutego 2011 roku poprzez jej rozwiązanie w części dotyczącej lokalu mieszkalnego nr (...) pozostawiając jej treść w stosunku do lokalu nr (...)

w mocy (k.185).

W toku postępowania dowodowego nie zostało przez pozwaną wykazane w sposób niewątpliwy i pewny, żeby uiszczała ona na rzecz powoda cenę w kwocie 280.000 złotych, a do czego była zobowiązana. Nie udowodniła ona również, żeby doszło do zwolnienia się przez nią z tego obowiązku na skutek przeniesienia własności lokalu mieszkalnego nr (...).

Zaakcentować tymczasem należy, że pozwana w treści apelacji sama przyznała, że nie doszło do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...). Wobec tego argumentacja skarżącej, że powód od ponad półtora roku mieszka w przedmiotowym lokalu, nie ponosząc z tego tytułu żadnych kosztów nie mogła prowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku w kierunku przez nią postulowanym. Nieskorzystanie zaś przez powoda z roszczenia, wynikającego

z umowy przedwstępnej nie prowadzi, wbrew odmiennemu przekonaniu apelującej, do tego, że jego żądanie zapłaty części ceny z tytułu umowy sprzedaży jest pozbawione podstaw. Zobowiązanie do zapłaty kwoty 280.000 złotych wynika bowiem z umowy sprzedaży zabudowanej nieruchomości gruntowej, a nie z zawartych pomiędzy stronami w okresie późniejszym umów przedwstępnych.

Tym bardziej, że należy zaakcentować, iż zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która

z faktu tego wywodzi skutki prawne. To na stronie pozwanej spoczywał więc obowiązek udowodnienia w sposób pewny i niewątpliwy, że doszło do zapłaty przez nią ceny, bądź zwolnienia się z długu w inny sposób. Apelująca nie przedstawiła natomiast żadnych dowodów, które by tę okoliczność potwierdzały w sposób pewny i niebudzący wątpliwości, a zatem nie sprostала ciężącemu na niej ustawowemu obowiązkowi. Skoro zatem w niniejszym postępowaniu skarżąca w żaden sposób nie uczyniła zadość wskazanym wyżej powinnościom, to jej zarzuty zawarte w apelacji należało uznać za wyraz gołosłownej polemiki

z prawidłowymi ustaleniami Sądu pierwszej instancji i ich subsumpcją pod określone przepisy prawa materialnego.

Należy w tym miejscu podnieść, że postanowieniem z dnia 2 lipca 2013 roku Sąd Okręgowy w Łodzi zwolnił pozwaną od opłaty sądowej od zarzutów od nakazu zapłaty (k. 103). Wobec tego nie znajduje usprawiedliwienia obciążenie skarżącej nieuiszczoną opłatą sądową od zarzutów w kwocie 10.500 złotych.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżone rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 2 sentencji zaskarżonego wyroku po myśli art. 386 § 1 k.p.c.,

zaś dalej idącą apelację oddalił na podstawie art. 385 k.p.c., jako niezasadną.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 13 ust. 1 pkt 2 w związku z § 6 pkt 7, § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity: Dz.U. z 2013, poz. 461), zasądzając od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5.400 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.