

Sygn. akt: I C 32/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Rafał Kubicki
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Grandys

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2021 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa T. J. i E. J.

przeciwko M. S. i A. S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. oddała powództwo,

II. zasądza solidarnie od powodów: T. J. i E. J. solidarnie na rzecz pozwanych: M. S. i A. S. kwotę 6.867 zł tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się tego orzeczenia o kosztach procesu do dnia zapłaty.

sędzia Rafał Kubicki

Sygn. akt: I C 32/20

## UZASADNIENIE

Powodowie: T. J. i E. J. w pozwie przeciwko pozwanym M. S. i A. S. wnieśli o nakazanie złożenia oświadczenia woli, w przedmiocie przeniesienia udziałów wynoszących po 1/6 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz udziałów po 1/4 we własności każdej z nieruchomości, dla których Sąd Rejonowych w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu wskazali, że objęte żądaniem nieruchomości stanowiły przedmiot umowy sprzedaży zawartej pomiędzy stronami w dniu 12 czerwca 2014 r. Na mocy tej umowy powodowie pozostający ówczasie w związku małżeńskim w ustroju ustawowej wspólności majątkowej dokonali sprzedaży udziałów wynoszących: po 1/3 w prawie użytkowania wieczystego stanowiącego własność Skarbu Państwa (KW (...)) obejmującego budynek stolarni oraz wiaty drewnianej oraz po 1/2 w prawie własności nieruchomości objętej KW nr (...) i (...). Nadto, pozwani nabyli po 1/2 udziału P. J. wynoszącego 1/3 części użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej księgą wieczystą nr (...). W umowie ustalono łączną cenę sprzedaży na kwotę 85.000 zł nie wyodrębniając cen jednostkowych, za wyjątkiem udziału w 1/3 części nieruchomości. Pozwani zapłacili łącznie kwotę 32.500 zł, spłacając dług powodów w Agencji Nieruchomości Rolnych. Do zapłaty pozostała kwota 52.500 zł, płatna wg umowy „do rąk Sprzedających najpóźniej w terminie do dnia 13 czerwca 2014 r.”. Mając na uwadze wysokość udziałów powodów w opisanych

prawach, powodowie uznali, że powódce przysługują w stosunku do każdego z pozwanych wierzytelności o zapłatę kwot po 10.547,25 zł, zaś powodowi po 15.702,75 zł. W związku z powyższym, w dniu 19 grudnia 2019 r. powodowie odstąpili od opisanej umowy sprzedaży podając jako podstawę swojego roszczenia art. 491 § 1 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości, wskazując, że powodowie otrzymali kwotę 52.500 zł bezpośrednio do ich rąk po podpisaniu aktu notarialnego i powołując się na dołączone do odpowiedzi potwierdzenie odbioru gotówki. Wyjaśnili, że powodowie, prowadzący uprzednio działalność gospodarczą (tartak i gabinety kosmetyczne) popadli w zadłużenie i wyprzedawali majątek, a nawet jako małżonkowie ustanowili rozdzielność majątkową w obawie przed egzekucjami. (...), których kupnem zainteresowali się pozwani, były problematyczne jako obciążone hipotecznie na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych, dlatego powodowie nie mogli na nie znaleźć nabywcy. Pozwani zdecydowali się jednak na zakup ze spłaceniem długu hipotecznego. Potrzeba środków była dla powodów na tyle paląca, że powodowie poprosili pozwanych już po akcie notarialnym, by płatność reszty ceny zmienić z przelewowej na gotówkową – dlatego właśnie w tej formie zapłata reszty ceny nastąpiła zgodnie z dołączonym potwierdzeniem. Dopiero z czasem, w miarę poprawy sytuacji finansowej, powodowie zaczęli zgłaszać pozwany pretensje dotyczące zbyt niskiej ich zdaniem ceny sprzedaży i żądać odsprzedania nieruchomości po korzystnych dla powodów cenach, nadto wywiedli powództwo o wydanie nieruchomości. Pozwani podnieśli też zarzut przedawnienia roszczenia. Ich zdaniem nieruchomości znajdowały się w środkach trwałych powodów jako przedsiębiorców, dlatego roszczenie powinno być traktowane jako związane z działalnością gospodarczą. W ocenie pozwanych, niniejsze powództwo należy traktować w charakterze złej wiary powodów i postępowania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego.

Powodowie bronili się przed zarzutami pozwanych, twierdząc, że pokwitowanie dołączone do pozwu nie jest prawdziwe. Powódka stwierdziła na pierwszym terminie rozprawy, że choć podpis pod pokwitowaniem wygląda na jej podpis (choć nie jest tego pewna), nigdy nie składała go pod takim pokwitowaniem. Powód oświadczył, że naniósł swoją ręką następującą treść dokumentu: „13.04.2014 r. D.. Pokwitowanie. Kwituję odbiór kwoty 42.500 zł (pisane również słownie).” Dalszej części nie pisał. Podpis złożył.

Swoją argumentację powodowie rozwinęli na drugim terminie rozprawy, wywodząc, że pokwitowanie dołączone do odpowiedzi na pozew, w istocie dotyczące tylko kwoty 42.500 zł, dotyczy innej transakcji między stronami niż opisana w pozwie. Dołączyli do akt fakturę powoda nr 3/14 z 20.06.2014 r. na kwotę 42.500 zł Na odparcie zarzutu przedawnienia dołączyli protokół przekazania środka trwałego (nieruchomości położonej w (...)) z działalności gospodarczej na potrzeby własne (cele osobiste).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Bezsporne są okoliczności towarzyszące zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości opisanych w pozwie. Do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego (Rep. A Nr (...), Kancelaria Notarialna I. K. w D.) doszło w dniu 12 czerwca 2014 r. Na mocy tej umowy powodowie (wówczas małżonkowie) sprzedali A. S.

i M. S. w udziałach wynoszących po 1/2 części:

- udział wynoszący 2/3 części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym (...), położonej w K. o powierzchni 4939 metrów kwadratowych oraz w prawie własności znajdujących się na tym gruncie budynków, objętych księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w (...),

- prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w K., oznaczonej jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 2.278 metrów kwadratowych, objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w (...),

- prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w C., oznaczonej jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 929 metrów kwadratowych, objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w (...).

Ponadto T. J. sprzedał pozwany w udziałach wynoszących po 1/2 części przynależny do jego majątku osobistego udział wynoszący 1/3 części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym (...),

położonej w K. o powierzchni 4939 metrów kwadratowych oraz w prawie własności znajdujących się na tym gruncie budynków, objętych księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w (...).

W § 5 strony oświadczyły, że cała umówiona cena sprzedaży zostanie uiszczona w następujący sposób: 32.500 zł na konto wierzyciela powodów tj. Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O., 52.500 zł do rąk sprzedających, najpóźniej w terminie do 13 czerwca 2014 r.

(akt notarialny rep. A (...) – umowa sprzedaży k. 17-26)

Bezspornym było również to, że pozwani uiszcili kwotę 32.500 zł na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O..

Zgodnie z pokwitowaniem z 13 czerwca 2014 r. powodowie otrzymali od pozwanych kwotę 42.500 zł oraz kwotę 10.000 zł. Przeprowadzone badania graficzno – porównawcze wskazują na to, że podpisy na pokwitowaniu złożyli odpowiednio: T. J. i E. J.. Brak jest przy tym możliwości, by podpis powódki powstał w wyniku montażu, naśladownictwa lub innego rodzaju fałszerstwa.

(dowód: zeznania pozwanych, pokwitowanie - odpis k. 94 i oryginał k. 134, opinia pisemna z zakresu klasycznych badań dokumentów k. 277-307, opinia ustna z zakresu klasycznych badań dokumentów k. 327)

Rzeczywistą przyczyną zawarcia umowy sprzedaży z 12 czerwca 2014 r. były długi oraz problemy finansowe powodów. Strona powodowa prowadziła działalność gospodarczą obejmującą usługi tartaczne i stolarskie. Pilna sprzedaż tartaku była nieodzowna celem uchronienia pozostałego majątku spod egzekucji komorniczej (bezsporne).

Pismami z dnia 6 listopada 2019 r. powódka E. J. i T. J. wezwali pozwanych do zapłaty kwot odpowiednio po 10.547,25 zł i po 15.702,75 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty tytułem przypadającej na ich rzecz części ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności nieruchomości objętych aktem notarialnym z dnia 12 czerwca 2014 r. z zagrożeniem odstąpienia od umowy sprzedaży. Pozwana odpowiedziała na wezwanie pismem z 19 listopada 2019 r., stwierdzając, że cała cena została zapłacona zgodnie z pokwitowaniem odbioru gotówki. Następnie w dniu 4 grudnia 2019 r. odstąpili od umowy sprzedaży nieruchomości. Pozwani nie stawili się celem podpisania aktu notarialnego obejmującego umowę przeniesienia własności.

(wezwania do zapłaty k. 29-32, odpowiedź k. 39, oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości k. 35-40, protokół k. 41-42)

Wyrokiem z dnia 24 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w(...) rozwiązał przez rozwód małżeństwo T. i E. J..

(odpis skrócony aktu małżeństwa k. 47)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powodowie domagali się tego, aby Sąd nakazał pozwany złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zwrotnego przeniesienia udziałów w prawie własności oraz użytkowania wieczystego nieruchomości uprzednio sprzedanych pozwany. W sprawie poza sporem pozostawało, że strona powodowa i pozwani zawarli opisaną umowę sprzedaży poszczególnych nieruchomości, składających się na tartak. Strona powodowa wywodziła jednak, że część ceny, a konkretnie kwota 52.500 zł nie została uiszczona. Bezsporny pomiędzy stronami pozostawał również fakt złożenia oświadczenia pozwany o odstąpieniu od umowy sprzedaży (po bezskutecznym wezwaniu do zapłaty), sporna zaś była przyczyna i skuteczność złożonego przez powodów oświadczenia. W tych okolicznościach, spór ograniczył się do stwierdzenia, czy doszło do nieuiszczenia ceny jako przesłanki odstąpienia od umowy sprzedaży.

Według ustalonego stanowiska Sądu Najwyższego strona może odstąpić od umowy zobowiązująco-rozporządzającej, na podstawie której nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości, w ramach ustawowego uprawnienia. Umowa

taka może być przez strony rozwiązana, jeżeli nie została w całości wykonana (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995, nr 3, poz. 42 oraz przytoczone tu orzecznictwo). Przewidziane ustawą uprawnienie do odstąpienia od umowy ma charakter kształtujący, a jego wykonanie pozwala na zniesienie stosunku prawnego łączącego strony. Przesłanki, które usprawiedliwiają skorzystanie

z ustawowego prawa odstąpienia od umowy wzajemnej określone zostały w art. 491 k.c. Zgodnie z art. 491 § 1 k.c., jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Może również bądź bez wyznaczenia terminu dodatkowego, bądź też po jego bezskutecznym upływie żądać wykonania zobowiązania i naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki. Odstąpienie od umowy wzajemnej sprzedaży nieruchomości na powołanej wyżej podstawie, w przypadku zwłoki w spełnieniu świadczenia podzielonego w postaci zapłaty części ceny, jest możliwe, gdy świadczenie niepodzielne w postaci przeniesienia własności nieruchomości zostało spełnione w całości. Gdyby prawdziwe były zatem twierdzenia pozwu, zasadne byłoby żądanie powodów. Jednak twierdzenia te okazały się w zasadniczej kwestii fałszywe.

Sąd oparł rozstrzygnięcie na przedłożonych przez strony dokumentach, które za wyjątkiem prawdziwości pokwitowania z dn. 13.06.2014 r. oraz faktury nr (...) nie były kwestionowane przez strony i nie budzą zastrzeżeń Sądu. W zakresie dowodów z zakwestionowanych dokumentów, celem dokonania miarodajnych ustaleń, dopuszczono dowód z opinii biegłego z zakresu klasycznych badań dokumentów. Logika, prawidłowość spostrzeżeń i wniosków wyciągniętych przez biegłego, zdaniem Sądu, nie budzi wątpliwości. Ponadto, Sąd uwzględnił zeznania strony pozwanej, oceniając je jako szczerze

i wiarygodne, mając na uwadze całokształt relacji łączących strony i istniejący konflikt interesów. Zeznania te dopełniają siebie wzajemnie treściowo

i w zestawieniu z pozostałym materiałem dowodowym składają się na spójną, logiczną całość. Podobnie ma się rzecz z dokumentami przedłożonymi w toku postępowania, których autentyczności i mocy dowodowej, poza podpisami pozwanych oraz fakturą VAT nr (...), nikt nie kwestionował.

Natomiast, strona powodowa, w ocenie Sądu jest skrajnie niewiarygodna. Wskazuje na to nie tylko obrane w toku postępowania stanowisko procesowe, ale również złożone zeznania.

Wyjaśnienia informacyjne i zeznania powódki były bardzo krótkie (powódka nie wie w zasadzie o transakcjach między stronami), a i tak dotknięte były wewnętrzną sprzecznością, i to w kwestii zasadniczej. Najpierw powódka stwierdziła, że podpis pod pokwitowaniem z 13.06.2014 r. wygląda na jej podpis, choć nie jest tego pewna, lecz nie podpisywała dokumentu o takiej treści (co mogło rodzić możliwość, że ktoś wykorzystał dokument podpisany przez nią in blanco), by na drugim terminie rozprawy zeznać, że podpis wygląda jak jej, ale nie jest jej podpisem. Ponadto takie stanowiska i takie zeznania są sprzeczne z jednoznaczną opinią biegłej, z której wynika, że powódka złożyła z pewnością kwestionowany przez siebie podpis.

Rażąco nieprawdziwe są też zeznania powoda. Treść pisemnego protokołu zawierającego zeznania powoda, ale i pełny, nagrany przebieg drugiego terminu rozprawy, wskazują na to, że powód był niekonkretny, nielogiczny i sprzeczny. Zeznał, że sporne pokwitowanie dotyczyło nie ceny nieruchomości, lecz ceny materiału tartaczno. Najpierw zeznał, że na sprzedaż tego materiału nie było paragonu ani faktury, by po chwili stwierdzić, że była na to jednak faktura. Jak wynika ze stwierdzenia przewodniczącego zawartego w treści protokołu (k. 145v in fine), na które nie składano zastrzeżeń, powód na część pytań nie odpowiadał, na większość tych, na które odpowiedział, odpowiedział po długim zastanowieniu i wahał się ani nie potrafił wskazać, z jakiego miesiąca była wspomniana na końcu faktura. Ponownie przyglądając się spornemu pokwitowaniu, tym razem oświadczył, że nie jest pewny, czy jego ręką została napisana słownie kwota 42.500 zł. Oświadczył, że nie wie, jak pod nim znalazł się podpis powódki. Oświadczył, że zgodnie z tym dostał 42.000 zł. Po chwili zmienił tę wersję i podał, że 42.500 zł. Dalej najpierw zeznał, że 13.04.2014 r. na pewno nie mógł z pozwanym rozmawiać, by po chwili oświadczyć, że nie ma co do tego pewności. Następnie relacjonował, że na opisywane przez niego okoliczności sprzedaży materiału tartaczno sporządzone były przez niego dwa pokwitowania: to dołączone do odpowiedzi na pozew (w którym – jak stwierdził – z błędem wpisał kwotę

słownie: „czterdzieści dwa pięćset złoty”) i pokwitowanie poprawione z zapisem słownie: „czterdzieści dwa tys. pięćset złotych”, które złożył do akt podczas swych zeznań (k. 142), i że to pierwsze najwidoczniej nie zostało zniszczone, skoro zostało wykorzystane przez pozwanych jako pokwitowanie zapłaty ceny nieruchomości. Takim tłumaczeniem Sąd nie dał wiary. Faktura za materiał tartaczny, złożona na drugim terminie rozprawy, nosi datę 20.06.2014 r., zaś pokwitowanie datę 13.06.2014 r. Z dowodu w postaci oględzin dokumentacji księgowej pozwanych wynika, że taka faktura nie została przez pozwanych zaksięgowana, co w połączeniu z wiarygodnymi zeznaniami pozwanych prowadzi do wniosku, że wcale nie została im wręczona (podobnie jak „drugie” pokwitowanie) i że oba te dokumenty zostały stworzone przez powodów lub przez samego powoda w toku niniejszej sprawy i dla potrzeb dowodowych rozstrzygnięcia. Są to dokumenty pochodzące wyłącznie od powoda i w ocenie Sądu niewiarygodne, mające stanowić dość naiwną strategię obrony przed jednoznacznym dokumentem w posiadaniu pozwanych – pokwitowaniem pełnej ceny nieruchomości.

Biegła w oparciu o bogaty materiał porównawczy – bezspornie nakreślony pismem strony powodowej – przedstawiła spójne i logicznie uargumentowane wnioski zarówno w opinii pisemnej jak i ustnej na rozprawie. Badanie identyfikacyjne przeprowadzono metodą graficzną – porównawczą uwzględniając wszystkie możliwe do interpretacji właściwości pisma ręcznego, wynikające z osobniczych nawyków psychoruchowych, a składających się na zespoły cech i właściwości indywidualnego pisma. Materiał dowodowy obejmował dwie kopie faktury Vat nr (...) z datą 20.06.2014 r. oraz dołączone przez pozwanych pokwitowanie z datą 13.06.2014 r. Oba dokumenty w postaci odpisów faktur stanowiły kopie. Znajdujące się na nich repliki zapisów i podpisu powstały w wyniku odwzorowania na podłożu o właściwościach samokopiujących. Ze względu na postać obu dokumentów i figurujących na nich replik rękopisów (kopie) nie ma możliwości ustalenia okresu powstania dwóch kopii faktury VAT nr (...) datowanych na 20.06.2014 r., co dodatkowo osłabia wiarygodność stanowiska i zeznań powoda. Przeprowadzone badania graficzno-porównawcze wykazały, że zapis figurujący na pokwitowaniu o treści „za sprzedaż od pana M. S. i A. S. 10.000 zł dnia 13.06.2014 r.” – nakreślił T. J., zaś podpis oparty na treści (...) złożony na pokwitowaniu – nakreśliła E. J.. Strona powodowa zakwestionowała podstawowe ustalenia opinii oraz – w zakresie E. J. – sposób przeprowadzenia badań do których, w ocenie powódki nie wykorzystano niezbędnej aparatury (videospektrokomparator). Biegła podtrzymała, uzupełniła i wyjaśniła sporządzoną opinię pisemną, ustosunkowując się do wątpliwości i zastrzeżeń strony powodowej. W zakresie sposobu przeprowadzenia badania podniosła, że nie było potrzeby wykorzystania wzmiankowanej aparatury, bowiem ta jest stosowana do technicznych badań dokumentów i zabezpieczeń oraz że jego zastosowanie nie wpłynęłoby na odmienny wynik opinii. Podkreśliła przy tym brak możliwości, by podpis powstał w wyniku fałszerstwa. Oba podpisy były naniesione bezpośrednio na dokumencie. Logika i prawidłowość spostrzeżeń i wniosków wyciągniętych przez biegłego, zdaniem Sądu, nie budzi wątpliwości, zwłaszcza po wyjaśnieniu opinii w zakresie podnoszonych przez powodów różnic graficznych. Dopuszczona przez Sąd opinia biegłego jest zarówno pełna i klarowna. Jest również opinią w pełni weryfikowalną. Przypomnieć również należy, że decyzja co do doboru metod badawczych należy do biegłych i to oni decydują, jakimi metodami się posłużą dla udzielenia odpowiedzi na pytanie postawione w postanowieniu organu procesowego (por. np. wyrok SN z dnia 10 maja 1982 r., II KR 82/82, OSNKW 1982, z. 4-6, poz. 21). Biegła bardzo szczegółowo przedstawiła metody badawcze, jakimi posłużyła się przy opracowaniu opinii. W konsekwencji tak sporządzona i uargumentowana opinia można było przyjąć za miarodajną i przydatną do rozstrzygnięcia sprawy. Skoro zatem w świetle jednoznacznej opinii biegłego, treść oraz podpisy zostały nakreślone odpowiednio przez powoda P. J. i powódkę E. J., to za całkowicie chybiony należało uznać zarzut braku autentyczności pokwitowania.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut, by to konkretne pokwitowanie dotyczyło innej transakcji niż ta, która została opisana w pozwie. Strona powodowa nie przedstawiła żadnych dokumentów związanych wystawieniem wzmiankowanej faktury, jak na przykład dokumenty podatkowe, ewidencję VAT wykazujących, że ta faktura rzeczywiście została wystawiona na poczet transakcji – materiału tartaczego. W ocenie Sądu, zarówno przedłożona faktura jak i zeznania strony powodowej zmierzające do wykazania współpracy w zakresie surowca tartaczego stanowiły jedynie nieudolną próbę dopasowania dowodów na cele niniejszego powództwa. Sąd postanowił pominąć na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt. 2 k.p.c. wnioski dowodowy strony powodowej o załączenie dokumentacji księgowej pozwanych do akt sprawy, albowiem została ona przedłożona oby stronom do wglądu w toku rozprawy, co czyniło

wniosek bezprzedmiotowym. Wszystko wskazuje także na to, że strona powodowa chciała tym sposobem zyskać ogłąd na sytuację gospodarczą pozwanych, celem ewentualnego wytoczenia nowego powództwa.

Wskazane wyżej okoliczności i poczynione rozważania potwierdzają, że doszło do ważnego i skutecznego pokwitowania pełnej ceny przez P. J. i E. J. oraz do zapłaty ceny zgodnie z pokwitowaniem.

Jak wynika z wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z 27.03.2018 r. (III Ca 52/18), które odpowiednio przystaje do niniejszego stanu faktycznego, oświadczenie powoda o otrzymaniu kwoty na poczet ceny sprzedaży, ujęte w tekście umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, jest pokwitowaniem i nie nosi w sobie elementu oświadczenia woli oraz nie kształtowało umowy stron. Oświadczenie to stwierdza jedynie fakt spełnienia uzgodnionego świadczenia. Z punktu widzenia prawa procesowego pokwitowanie jest dokumentem prywatnym w rozumieniu art. 245 k.p.c. i jako takie potwierdza jedynie, że osoba, która go podpisała złożyła tej treści oświadczenie. Nie korzysta natomiast z domniemania prawdziwości zawartych w nim oświadczeń, wobec czego osoba mająca w tym interes prawny może twierdzić i dowodzić, że treść złożonych oświadczeń nie odpowiada stanowi rzeczywiście. Pokwitowanie należy do oświadczeń wiedzy, mających charakter potwierdzenia faktów. Nie wpływa na ukształtowanie stosunku zobowiązaniowego. Jego funkcją jest ułatwienie dłużnikowi udowodnienia, że spełnił świadczenie. Pokwitowanie może być jednak zakwestionowane, ponieważ stan w nim stwierdzony jako fakt podlega ocenie w kategoriach prawdy lub fałszu. Podważenie zaś prawdziwości oświadczenia zawartego w pokwitowaniu może być dokonane wszelkimi środkami dowodowymi. Nie mają przy tym zastosowania ograniczenia przewidziane w art. 247 k.p.c., które odnoszą się do treści czynności prawnej, to znaczy do oświadczeń woli zawartych w dokumencie, a nie do ujętych w nim oświadczeń wiedzy. Domniemanie faktyczne, z którego korzysta dokument urzędowy, może zostać obalone, a ciężar dowodu spoczywa na stronie, która zmierza do podważenia oświadczenia w nim zawartego jako niezgodnego z rzeczywistością (art. 252 k.p.c.). Zatem to przeciwnik otrzymującego cenę powinien był wykazać, że zawarte w treści pokwitowania oświadczenie wiedzy o otrzymaniu pieniędzy nie odpowiadało prawdzie. Materiał dowodowy w tym zakresie podlega ocenie na zasadach ogólnych.

To na powodach spoczywał ciężar przytoczenia dowodów i okoliczności uzasadniających ich roszczenie, to jest w tym wypadku braku zapłaty części ceny, w myśl ogólnej reguły wynikającej z art. 6 k.c. Powodowie nie wskazali żadnego wiarygodnego dowodu, który uzasadniałby ich stanowisko. Bezspornie pomiędzy stronami doszło do całkowitego rozliczenia umowy sprzedaży. Tak więc ich roszczenie o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli jest bezpodstawne wobec braku ziszczenia się przesłanek do skutecznego odstąpienia od umowy sprzedaży.

Sąd oparł się na pokwitowaniu dołączonym do odpowiedzi na pozew mimo że zawierało nie do końca precyzyjny zapis słowny pierwszej z kwot

i mimo że zawierało dwie osobne kwoty stanowiące jego przedmiot. Co do zapisu słownego, z dokumentów dołączonych do akt sprawy wynika, że powód popełnia błędy w pisowni. Nawet w pisowni złożonego przez siebie („drugiego”) pokwitowania powód zrobił błąd („pjęćset”) One w tym przypadku nie przekreślają wiarygodności pokwitowania złożonego przez pozwanych. Jest wystarczająco jasne. Ponadto z wiarygodnych zeznań pozwanych wynika jasno, skąd dwie kwoty w pokwitowaniu. Otóż powód dostał pełną kwotę 52.500 zł. Pozwany miał w domu 40.000 zł, resztę wypłaciła pozwana z bankomatu, co jest potwierdzone wydrukami z k. 139-140 na sumę 12.500 zł. Wpisano do pokwitowania dwie kwoty, ponieważ powodowie już wtedy dzielili się otrzymanymi pieniędzmi, a ponieważ powódka miała z tego otrzymać 10.000 zł, a powód 42.500 zł, powód po otrzymaniu kwoty 52.500 zł wpisał do pokwitowania 42.500 zł i w zaufaniu pozwanego miał dowieźć pozwanemu osobne pokwitowanie powódki na kwotę 10.000 zł, jednak zamiast tego wrócił do pozwanego z tym samym pokwitowaniem, podpisanym przez powódkę, uzupełnionym o dodatkową kwotę 10.000 zł. Powiedział pozwanemu, że jeśli na tym nie poprzestaną, więcej podpisu od powódki nie uzyska. Jest to wiarygodne w obliczu następującej rozdzielnosci małżeńskiej i rozwodu między powodami.

Sąd uwierzył pozwany również mimo zarzutów do wiarygodności pozwanej zawartym w piśmie z 3.09.2020 r. Otóż powód stwierdził w nim, że pozwana w sprawie przed Sądem Rejonowym podała nieco inne okoliczności uzyskania zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości. Dostrzegając tę rozbieżność, Sąd w niniejszej sprawie przyjmuje wyjaśnienie

pozwanej, które padło tuż przed zamknięciem rozprawy, że w sprawie przed Sądem Rejonowym zeznawała bez przypomnienia sobie treści dokumentów, a inaczej wyglądało to w sprawie niniejszej, stąd różnice, które wynikały tylko z niepamięci we wcześniejszej sprawie. W ocenie Sądu, jest to kwestia drobna w porównaniu z wadami, którymi obciążone są zeznania powodów, nieprzekreślająca wiarygodności zeznań pozwanych.

Z tych przyczyn na podstawie art. 491 § 1 k.c. powództwo podlegało oddaleniu jako pozbawione uzasadnionych podstaw.

Marginalnie wskazać należy, że roszczenie powodów nie byłoby przedawnione. Zgodnie z art. 118 k.c. w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosić lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Roszczenie nie było związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, zatem uległoby przedawnieniu z upływem dziesięcioletniego terminu przedawnienia. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustawach (Dz.U.2018.1104 z dnia 8 czerwca 2018 r.) termin przedawnienia wynosi 6 lat. Zgodnie z art. 5 ust. 2 cytowanej ustawy, jeżeli termin przedawnienia jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Termin do zapłaty ceny minął z upływem 13 czerwca 2014 r., a zatem powodowie, zgodnie z przysługującym im uprawnieniem mogli już w kolejnym dniu, wyznaczając odpowiedni termin, wezwać pozwanych do zapłaty ceny, pod rygorem odstąpienia od umowy. W dacie wezwania do zapłaty (6 listopada 2019 r.) roszczenie nie było przedawnione. Wyznaczenie dodatkowego terminu do wykonania umowy w trybie art. 491 k.c. jest natomiast bezskuteczne w przypadku, gdy roszczenie z umowy wzajemnej uległo przedawnieniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2018 r., sygn. akt: II CSK 467/17).

Zgodnie z art. 98 k.p.c. strona, która przegrała proces, obowiązana jest do zwrotu jego uzasadnionych kosztów na rzecz strony wygrywającej. Na koszty procesu po stronie pozwanej składała się opłata za pełnomocnictwo (17 zł), wynagrodzenie pełnomocnika w stawce wynikającej z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (5.400 zł) oraz koszty postępowania zażaleniowego wraz z opłatą od uzasadnienia postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia (1/4 z 5.400 zł + 100 zł). Łącznie daje to kwotę 6.867 zł.

sędzia Rafał Kubicki