

Sygn. akt: I C 718/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2021 r.

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	asesor sądowy Marcin Borodziuk
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Grabowska

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2021 r. w Szczytnie na rozprawie

sprawy z powództwa M. Z. (1)

przeciwko M. S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej M. S. na rzecz powoda M. Z. (1) kwotę 6.000 (sześć tysięcy) złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 stycznia 2020 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.217 (dwa tysiące dwieście siedemnaście) złotych, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów procesu.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

(...).(…)

Sygn. akt I C 718/20 upr.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 21 czerwca 2021 roku

Powód M. Z. (1) wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej M. S. kwoty 6.000 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, liczonymi od dnia 29 stycznia 2020 r. do dnia zapłaty. Domagał się także zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 2.000 złotych oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że w dniu 28 kwietnia 2019 r. pozwana, będąca współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w O., zawarła z nim ustną umowę przedwstępną dotyczącą sprzedaży części tej działki o pow. 15 arów. M. S. na poczet zaliczki przyjęła od powoda kwotę 6.000 złotych. Wymienieni poprzestali na

sporządzeniu pokwitowania. Pozwana nie wywiązała się z umowy, wobec czego powód domagał się od niej zwrotu wpłaconej zaliczki. Początkowo zobowiązała się ona zwrócić całą przyjętą kwotę, jednak z czasem przestała odbierać telefony od powoda. Pismem z 04 listopada 2019 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty, które nie zostało podjęte. Następnie jego pełnomocnik skierował do pozwanej pismo wzywające do zapłaty, które pozwana odebrała 21 stycznia 2020 r. Pomimo tego nie spełniła dochodzonego pozwem świadczenia.

W odpowiedzi na pozew z 12 sierpnia 2020 r. (k 91) pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że w 2018 r. sprzedała powodowi działkę nr (...) położoną w O.. Pozwana informowała powoda, że zależy jej na sprzedaży całości działki, jednak wobec usilnych próśb powoda zgodziła się sprawdzić, czy dopuszczalne jest wydzielenie z tej działki mniejszej nieruchomości o pow. 15 arów. Jednocześnie powód uiszczył na jej rzecz kwotę 6.000 złotych tytułem zaliczki. Wobec niemożności wydzielenia mniejszej działki nr (...), M. Z. (1) zdecydował, że kupi od pozwanej całą działkę. Powód zaproponował spotkanie i omówienie szczegółów zakupu działki, na którym dopłacił kwotę 1.000 złotych. Pozwana w obu przypadkach sporządzała własnoręcznie pokwitowania. Po zawarciu umowy w dniu 17 maja 2018 roku kontakt pozwanej z powodem zakończył się. Nagle po upływie roku zaczęły się dziwne telefony od powoda i osoby przedstawiającej się jako jego syn, które wywołały duże zdziwienie i niepokój u pozwanej. W ocenie pozwanej powód żądał od niej pieniędzy „nie wiadomo za co”. Pozwana zakwestionowała większość z dowodów dołączonych do pozwu, zaprzeczając by z powodem zawierała umowę przedwstępną, jaka miałyby dotyczyć części działki nr (...).

Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia:

W marcu 2018 r. M. Z. (1), po rozmowach ze swoim synem M., nosił się z zamiarem zakupu nieruchomości. M. Z. (2) przebywał w tym czasie poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, wspólnie ze swoją partnerką, W. G.. M. Z. (1) miał nabyć nieruchomość we własnym imieniu, z zamiarem następczego przeniesienia własności na rzecz syna. Już w kwietniu tego samego roku odnalazł na portalu otodom.pl ogłoszenie zamieszczone przez M. S., dotyczące sprzedaży działki o pow. 0,3 ha w O..

(dowód: zeznania M. Z. (2), k. 169-170, zeznania W. G., k. 168-169, zeznania powoda M. Z. (1), k. 240-240v, wydruk korespondencji z komunikatora M., k. 216-223, wydruk ogłoszenia z serwisu otodom.pl, k. 223-223v)

W dniu 17 kwietnia 2018 roku M. Z. (1) udał się do O., gdzie spotkał się z M. S. i po obejrzeniu działki nr (...) oświadczył, że jest zainteresowany jej kupnem. Jeszcze w trakcie tego spotkania uiszczył na rzecz M. S. zaliczkę w kwocie 1.000 złotych. Wymieniona wystawiła pokwitowanie, które nie było opatrzone datą, w dwóch egzemplarzach. Na swoim pokwitowaniu zapisała numer telefonu do M. Z. (1).

(dowód: zeznania L. K., k. 152-152v, zeznania M. Z. (2), k. 169-170, zeznania W. G., k. 168-169, zeznania powoda M. Z. (1), k. 240-240v, wydruk korespondencji z komunikatora M., k. 216-223, pokwitowania, k. 34, 96)

W dniu 17 maja 2018 roku, przed notariuszem A. Z. w O., M. S., działając także w imieniu męża A. S., zawarła z M. Z. (1) umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w O., o pow. 0,3 hektara, za cenę w kwocie 30.000 złotych. W akcie notarialnym stwierdzono uiszczenie całej ceny przed zawarciem umowy.

(bezsporne)

W kwietniu 2019 roku M. S. skontaktowała się telefonicznie z M. Z. (1), proponując mu zakup działki nr (...) w O., o pow. 30 arów. M. Z. (1) zadzwonił w tej sprawie do swojego syna M., który wyraził chęć zakupu działki o mniejszej powierzchni, ok. 15 arów.

W dniu 28 kwietnia 2019 r. M. Z. (1) udał się do O.. W rozmowie z M. S. uzgodnił, że podejmie ona próbę wydzielenia z działki nr (...) mniejszej nieruchomości, o pow. ok. 15 arów.

(dowód: zeznania L. K., k. 152-152v, zeznania M. Z. (2), k. 169-170, zeznania W. G., k. 168-169, zeznania powoda M. Z. (1), k. 240-240v)

W trakcie tego ostatniego spotkania M. Z. (1) uiścił na rzecz M. S. kwotę 6.000 złotych, tytułem zaliczki. Pieniądze w takiej samej kwocie trzy dni wcześniej przesłał mu przelewem bankowym jego syn M.. W trakcie spotkania M. S. wystawiła pokwitowanie uiszczenia 6.000 złotych, w dwóch egzemplarzach, z których jeden zachowała dla siebie. M. Z. (1), już po zakończeniu spotkania z M. S., na swoim egzemplarzu pokwitowania dopisał w prawym górnym rogu datę „28.04.2019”.

(dowód: zeznania L. K., k. 152-152v, zeznania M. Z. (2), k. 169-170, zeznania W. G., k. 168-169, zeznania powoda M. Z. (1), k. 240v, pokwitowanie, k. 95, potwierdzenie przelewu, k. 63)

W październiku 2019 r. M. S. poinformowała M. Z. (1) o niemożności wydzielenia z działki nr (...) nieruchomości o mniejszej powierzchni, wskazując, że nadal może on zakupić od niej działkę o pow. 30 arów. Wymieniony odmówił skorzystania z takiej oferty. W trakcie kilku rozmów telefonicznych z M. S., mających miejsce w okresie od maja do października 2019 roku, M. Z. (1) i jego syn M. domagali się od niej zwrotu kwoty 6.000 złotych. Wymieniona początkowo zobowiązywała się do zwrotu pieniędzy, a w późniejszym okresie unikała kontaktu z rodziną Z., nie odbierając połączeń telefonicznych.

(dowód: zeznania M. Z. (2), k. 169-170, zeznania W. G., k. 168-169, zeznania powoda M. Z. (1), k. 240-240v, wydruki z rejestru połączeń telefonicznych, k. 48-54, 65-71v)

Pismem z 03 stycznia 2020 roku, doręczonym M. S. w dniu 21 stycznia 2020 roku, wymieniona została wezwana przez M. Z. (1) do zapłaty kwoty 6.000 złotych, w terminie trzech dni od daty doręczenia wezwania.

(dowód: pismo powoda z 03.01.2020 r., k. 24, wydruk z systemu śledzenia przesyłek Poczty Polskiej, k. 26-27, potwierdzenie nadania, k. 25)

W odpowiedzi z dnia 24 stycznia 2020 r. M. S. oświadczyła, że zgłaszane wobec niej żądania są bezpodstawne, gdyż nigdy nie miała zamiaru sprzedawać swojej działki o nr (...).

(dowód: pismo pozwanej z 24.01.2020 r., k. 28)

Wskazanie dowodów, na których oparł się sąd i wyjaśnienie przyczyn, dla których pozostałym dowodom odmówił wiarygodności lub mocy dowodowej:

Zgodnie z art. 466 k.c. z pokwitowania zapłaty dłużnej sumy wynika domniemanie zapłaty należności ubocznych. Z pokwitowania świadczenia okresowego wynika domniemanie, że spełnione zostały również świadczenia okresowe wymagalne wcześniej. Przede wszystkim jednak, czego nie wysłowiono w treści przywołanego przepisu wprost, z pokwitowania wynika domniemanie faktyczne (art. 231 k.p.c.) spełnienia przez dłużnika świadczenia, które przerzuca niejako na wierzyciela ciężar dowodu tego, że wiarygodność faktycznie nie została zaspokojona (tak T. Wiśniewski, Komentarz do art. 462 k.c. [w:] J. Gudowski i in., Kodeks cywilny, Komentarz, Tom III. Zobowiązania. Część ogólna, wyd. II, Wolters Kluwer Polska 2018.).

W niniejszej sprawie fakt zapłaty kwoty 6.000 złotych przez powoda nie stanowił przedmiotu sporu. Rozbieżność pomiędzy stronami sprowadzała się do kwestii tego, czy zaliczka w kwocie 6.000 złotych, uiszczona przez M. Z. (1) na rzecz M. S., została przekazana, jak twierdzi powód, w kwietniu 2019 roku w związku z negocjacjami dotyczącymi nabycia części działki nr (...), czy też rok wcześniej, na poczet ceny nabycia przez powoda nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w O.. Rozstrzygnięcie tej kwestii rzutuje na ustalenie, czy świadczenie spełnione przez powoda w tej kwocie należy traktować jako należne pozwanej.

Dostatecznej odpowiedzi na tak postawione pytanie nie daje sama treść dołączonych do akt sprawy pokwitowań, wystawionych przez M. S. (k. 17, 34, 84-85). Ostatecznie żadne z nich nie zawiera ani odwołania się do działki o nr (...),

ani też daty wskazującej na to, że strony po dniu 17 maja 2018 r. miały zawrzeć drugą umowę sprzedaży, dotyczącą tej nieruchomości. Data na pokwitowaniu zapłaty kwoty 6.000 złotych została dopisana już w nieobecności pozwanej przez powoda, który nie był wystawcą tego dokumentu.

Zdaniem Sądu powyższe nie sprawia jednak, że którakolwiek z wersji przedstawionych przez strony jest bardziej wiarygodna. Dopiero powiązanie treści pokwitowań z pozostałym zgromadzonym materiałem dowodowym pozwala na udzielenie odpowiedzi, czy strony łączyła jedna, finalnie zawarta umowa sprzedaży działki nr (...), czy także późniejsza umowa o charakterze przedwstępnym, dotycząca działki nr (...).

Pozwana w odpowiedzi na pozew zakwestionowała moc dowodową dołączonych do pozwu dokumentów. O ile należało podzielić argument o braku mocy dowodowej niepodpisanego wydruku umowy przedwstępnej (który można przecież sporządzić i dowolnie modyfikować w każdym czasie), o tyle pozostałe dokumenty, w postaci potwierdzenia przelewu kwoty 6.000 złotych z 25 kwietnia 2019 r., wydruków z rejestru połączeń telefonicznych, czy także wydruków korespondencji między M. Z. (1) a jego synem M., nie mogły być podważane w sposób, w jaki próbowała to czynić pozwana. Wymieniona odnosiła się do każdego z dowodów niejako w izolacji, podnosząc że żaden z nich nie wykazuje faktu, kiedy wręczono jej kwotę 6.000 złotych, ani tego, że między stronami były prowadzone negocjacje dotyczące nabycia innej nieruchomości, niż działka nr (...).

Zdaniem Sądu ocena tych dowodów mogła nastąpić dopiero po ich wzajemnym powiązaniu i odniesieniu do relacji świadków oraz samych stron, złożonych w formie dowodowej.

Posłużenie się w tym celu dowodami osobowymi nie było przy tym wykluczone w świetle art. 246 k.p.c., który statuuje zakaz wykorzystania dowodów osobowych, gdy ustawa lub umowa stron wymaga dla czynności prawnej zachowania formy pisemnej, za wyjątkiem gdy dokument obejmujący czynność został zagubiony, zniszczony lub zabrany.

Jak wynika z art. 390 § 2 k.c. umowa przedwstępna, tylko gdy czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej (w tym co do jej formy), uprawnia do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości, zgodnie z art. 158 k.c., powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, co stanowi formę jakościowo „wyższą” od formy pisemnej.

Co istotne w niniejszej sprawie, art. 390 § 2 k.c. nie statuuje przy tym wymogu zachowania określonej formy czynności prawnej, lecz nakłada jedynie rygor ad eventum (art. 73 § 2 zdanie drugie k.c.) w przypadku niezachowania formy aktu notarialnego. Z jego § 1 wprost można wywieść wniosek, że zawarcie umowy przedwstępnej w każdej innej formie (w tym także ustnej) jest dopuszczalne, z tym że w sytuacji odmowy zawarcia przez obowiązanego umowy przyrzeczonej, uprawnionemu z umowy przedwstępnej przysługuje samo roszczenie o zapłatę odszkodowania.

Skoro brak ustawowego zastrzeżenia, że umowa przedwstępna dotycząca późniejszego zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości wymaga formy pisemnej, dowody z zeznań świadków i z przesłuchania stron mogły być w niniejszej sprawie przeprowadzone. Ich analiza doprowadziła Sąd do wniosku, że w dniu 28 kwietnia 2019 r. powód i pozwana zawarli umowę przedwstępną, w ramach której M. S. zobowiązała się do zawarcia umowy sprzedaży dotyczącej części działki nr (...), o pow. 15 arów.

Sąd oparł się na zeznaniach L. K., M. Z. (2) i W. G., które były wyczerpujące, szczegółowe, a przy tym spójne tak wewnątrz, jak i we wzajemnym ich zestawieniu. Sąd miał oczywiście na względzie bliski charakter relacji łączących wskazanych świadków z powodem, co nakazywało ostrożną ocenę ich zeznań. Decydująca dla wiarygodności depozycji świadków jest jednak przede wszystkim ich treść, a wartość samego źródła dowodowego podlega ocenie jedynie uzupełniająco (wyrok Sądu Najwyższego z 10 sierpnia 2005 r., II KK 410/04, OSNKW 2005/11/111).

W niniejszej sprawie treść zeznań wymienionych świadków nie nasuwała zastrzeżeń, które mogłyby podważyć prawdziwość prezentowanej przez nich wersji zdarzenia. Wymienione osoby w swych zeznaniach powoływały się jedynie na te fakty, z którymi miały bezpośrednią styczność, wyraźnie zaznaczając, które z faktów znane są im jedynie ze słyszenia.

Dotyczy to w szczególności zeznań partnerki powoda, L. K., która wskazywała na fakt odbycia z nim wspólnie dwóch wyjazdów do zamieszkałej w O. M. S.. Pierwszy z tych wyjazdów, zgodnie z jej zeznaniami, miał miejsce w niestalonym miesiącu 2018 roku, a drugi w dniu 28 kwietnia 2019 r. Mimo osobistego, bliskiego charakteru relacji łączącej L. K. z powodem, wynikającej z faktu wspólnego kilkuletniego zamieszkiwania, nie знаła ona szczegółów dotyczących obu transakcji, takich jak cena sprzedaży, powierzchnia nieruchomości, położenie działki nr (...) względem kupionej wcześniej nieruchomości, czy próba wydzielenia z niej działki o mniejszej powierzchni. Zdaniem Sądu brak znajomości tych okoliczności wynikał z tego, że własność nieruchomości nabywanych przez powoda miała być docelowo przeniesiona na rzecz jego syna M., przez co L. K. nie była osobiście zainteresowana tymi transakcjami. Jedynie towarzyszyła swojemu partnerowi, gdy ten dwukrotnie spotkał się z pozwaną. Brak podawania szczegółów i powoływanie się na niewiedzę we wskazanych kwestiach przekonuje Sąd o tym, że jej zeznania nie były wynikiem zmywy z powodem (jak podnosiła pozwana), lecz były po prostu spontaniczne i szczerze.

Tego samego stwierdzenia nie można z pewnością odnieść do zeznań pozwanej M. S., jak i zeznań jej męża, A. S..

Wymienieni powoływali się na to, że już wiosną 2018 roku przedmiotem uzgodnień stron miało być wydzielenie działki o pow. 15 arów, tyle że dotyczyć to miało sprzedawanej przez nich wówczas działki o nr (...). Powód przy pierwszym spotkaniu miał uiścić na rzecz pozwanej kwotę 6.000 złotych, a po tym, gdy okazało się, że nie jest możliwe wydzielenie geodezyjne mniejszej nieruchomości, miał przystać na dopłacenie dodatkowo 1.000 złotych tytułem zaliczki.

Wskazywana w powyższej wersji sekwencja zdarzeń jest całkowicie sprzeczna z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do treści zeznań M. Z. (2) i samego powoda, którzy odwoływali się do dołączonej do akt korespondencji prowadzonej pomiędzy nimi przy wykorzystaniu komunikatora internetowego M.. Okazywali przy tym w telefonie jej treść zawartą w aplikacji M., zgodną ze złożonymi w niniejszej sprawie wydrukami.

Wiarygodność tego dowodu nie budziła wątpliwości Sądu. Nic bowiem nie wskazuje na to, aby rozmowy prowadzone w tej formie przez powoda i jego syna zostały spreparowane na potrzeby niniejszej sprawy. Zawierały one odniesienia do szeregu innych ich prywatnych spraw, a przy tym gdy odnosiły się do umowy zawieranej z pozwaną, to w sposób niejednoznaczny, z wykorzystaniem skrótów myślowych, których nie stosowałaby osoba zamierzająca wyłudzić nienależne jej pieniądze. W korespondencji datowanej na 2019 rok (k. 35-54) pozwana nie jest wskazywana z imienia i nazwiska, mowa jedynie o osobie płci żeńskiej zamieszkałej w O., zamierzającej sprzedać działkę. Zdaniem Sądu wynika to jedynie z tego, że pozwana była już znana powodowi z racji wcześniejszej transakcji, do której doszło między stronami.

Inaczej było w przypadku pierwszej korespondencji między powodem a jego synem z 17 kwietnia 2018 roku, gdy po raz pierwszy M. Z. (1) udawał się do pozwanej. W rozmowie tej wprost pada numer działki (...) (k. 216v), numer telefonu (k. 219v), jak również imię i nazwisko pozwanej (k. 220). Brak przy tym choćby wzmianki o próbie wydzielenia działki o pow. 15 arów. Wskazana w tej korespondencji kwota 35.000 złotych (k. 216, wiadomość z 15 kwietnia 2018 r.) jest wyższa, niż cena wskazana finalnie w akcie notarialnym z maja 2018 roku. W świetle wskazań doświadczenia życiowego nie sposób zatem przyjąć, aby miała ona dotyczyć połowy powierzchni działki nr (...). Treść tych wydruków zadaje zatem kłam tezie, jakoby M. Z. (1) miał być na tamten czas zainteresowany nabyciem nieruchomości o mniejszej powierzchni. Tym bardziej, że jest w nich mowa o jego rozliczeniach z synem M., także z innego tytułu, i wynikającej z nich propozycji M. Z. (2), w ramach której proponował, że w przyszłości odkupi od ojca działkę nr (...), za kwotę 40-50 tysięcy złotych.

W tym miejscu należy odnieść się do dowodu z przesłuchania pozwanej w charakterze strony. Jej zeznania należy ocenić jako wewnętrznie niespójne, a przy tym wyjątkowo wykrętne i nielogiczne .

Powoływana wyżej korespondencja powoda z synem zawierała m.in. wymianę wiadomości z dnia 17 kwietnia 2018 roku, kiedy to M. Z. (1) po raz pierwszy był u pozwanej w O.. W jednej z tych wiadomości zamieszczone zostało zdjęcie

pokwitowania wystawionego przez M. S., na kwotę 1.000 złotych, odpowiadającego treścią pokwitowaniu złożonemu przez pozwaną z odpowiedzią na pozew (k. 96), poza jednym elementem, tj. brak w nim dopisanego pod podpisami stron numeru telefonu powoda. Taki egzemplarz pokwitowania na kwotę 1.000 złotych złożył też powód z pozwem.

Zgodnie z tym co zeznała pozwana, za każdym razem wystawiała ona dwa pokwitowania, zachowując jeden egzemplarz dla siebie. Skoro na pokwitowaniu, które zatrzymała dla siebie pozwana, został dopisany numer telefonu powoda, to jednoznacznie wskazuje to na okoliczność, że było ono sporządzone przy pierwszym spotkaniu stron. Wtedy to stało się jasne, że kontakt do powoda będzie pozwanej potrzebny, bowiem strony wstępnie uzgodniły warunki sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z zeznaniami pozwanej jej pierwsze spotkanie z powodem spotkanie trwało 20 minut, „wszystko odbyło się na miejscu”, wobec czego powód nigdzie się nie oddalał. Doświadczenie życiowe wskazuje jednak, że w dobie „pieniądza elektronicznego” na pierwsze spotkanie w celu oględzin działki nie nosi się zwykle znacznej kwoty pieniędzy. Mało prawdopodobne jest, aby nie znając pozwanej i udając się do niej w celu sprawdzenia, jak wygląda działka, powód miałby mieć przy sobie 6.000 złotych, a następnie, w związku z rzekomą nieudaną próbą wydzielenia 15 arów, dopłacał pozwanej 1.000 złotych, a więc kwotę, która nie robiła znaczącej różnicy w odniesieniu do późniejszej ceny nieruchomości.

Nie jest jasne, w jakim celu numer telefonu M. Z. (1) miałby zostać dopisany na pokwitowaniu, które w świetle zeznań pozwanej i jej męża miałyby być drugie chronologicznie. Miałyby do tego ponadto dojść po rzekomym załatwieniu przez pozwaną szeregu spraw administracyjnych, związanych z próbą wydzielenia mniejszej działki, których pozwana nie podejmowałaby przecież nie dysponując numerem telefonu do osoby zainteresowanej jej nabyciem, zamieszkującej w odległej miejscowości.

Wreszcie zwrócić należy uwagę na fakt, że M. S. już na pierwsze pytanie przewodniczącego, o treści „jaki był przebieg negocjacji związanych z nabyciem działki o powierzchni 15 arów”, dopytywała, czy dotyczy ono „tej pierwszej działki”, podczas gdy z jej argumentacji procesowej wynikało, że z powodem zawarła tylko jedną umowę, dotyczącą jednej działki. Dodatkowo zeznała, że oglądał on u niej tylko jedną działkę, w dniu gdy miał jej wręczyć kwotę 6.000 złotych. W ocenie Sądu świadczy to jednoznacznie o braku wiarygodności zeznań pozwanej, zaś jej tłumaczenie, że dostosowała się do wypowiedzi powoda, tak żeby było wiadomo o której transakcji zeznaje ona, a o której powód, jest wysoce nieprzekonujące. Osoba, która zeznaje szczerze, nie zastanawia się bowiem nad tym, czy pytanie dotyczy przebiegu zdarzenia podanego przez inną osobę, lecz niejako automatycznie przedstawia je z własnej perspektywy, takim jakie je widziała i zapamiętała.

Zadane pozwanej pytanie miało charakter otwarty, skoro poza powierzchnią działki, zgodną zresztą z wersją pozwanej, nie dotyczyło żadnej szczegółowej kwestii i w żaden sposób nie odnosiło się do sekwencji zdarzeń, o których zeznawać miała pozwana. Nie jest zatem jasne, czego dotyczyć miały jej rzekome wątpliwości. W ocenie Sądu po prostu odpowiedziała ona własnym pytaniem bez większego namysłu – wbrew swojej argumentacji procesowej, lecz zgodnie z prawdą wskazując na to, że była więcej niż jedna działka będąca przedmiotem negocjacji pomiędzy stronami.

Spośród dowodów pozaosobowych, do których pozwana obszernie ustosunkowała się w odpowiedzi na pozew, wymieniając je w punktach, jak również czyniąc do nich odniesienia w późniejszych pismach, zdaniem Sądu nieprzypadkowo pominęła ona wydruk z zapisem połączeń telefonicznych wykonywanych na numerze telefonu należącym powoda. Do tej właśnie kwestii pozwana nie potrafiła przekonująco odnieść się w toku przesłuchania w charakterze strony. Według jej relacji, po zawarciu umowy z maja 2018 r. miała kontakt telefoniczny z powodem tylko raz, gdy ten zadzwonił do niej i poinformował o przestawionym znaku granicznym, z prośbą o kontakt do geodety. Rozmowa ta miała się przedłużać, a pozwana wedle jej własnych słów nie wiedziała wówczas, czemu to wszystko ma służyć. Obecnie, jak należy mniemać, miałyby to być element spisku mającego na celu wyłudzenie od niej kwoty 6.000 złotych.

Tymczasem wspomniany rejestr połączeń wyraźnie wskazuje na to, że powód podejmował wiele prób kontaktu telefonicznego z pozwaną, a pozwana do października 2019 r. ten kontakt podejmowała, na co wskazuje czas trwania

połączeń. Ze złożonych wraz z pozwem dokumentów wynika, że strony prowadziły rozmowy telefoniczne trwające po kilka minut, a nawet miała miejsce rozmowa trwająca 18 minut (k. 51, 54).

W świetle powyższego za wiarygodne należało uznać zeznania partnerki syna powoda, W. G., które potwierdzają m. in., że M. Z. (2) bezpośrednio kontaktował się z pozwaną w październiku 2019 r., w związku z propozycją sprzedaży całej działki zamiast jej części, oraz że rozmowa ta trwała długo, około 20 minut. W zbliżonym czasie, w dniu 17 października 2019 r., pozwana przeprowadziła też kilkuminutową rozmowę z samym powodem (k. 69).

W ocenie Sądu powyższe okoliczności zdecydowanie uwiarygodniają wersję o prowadzeniu przez strony negocjacji, a nie o chęci dokuczenia przez powoda pozwanej, czy wyłudzenia od niej nienależnych pieniędzy. W świetle wskazań doświadczenia życiowego niewiarygodna jest wersja, zgodnie z którą powód wspólnie z synem zdecydowałby się po niemal roku od udanej transakcji zakupu nieruchomości nękać pozwaną telefonami i wiadomościami tekstowymi, niejako wykorzystując fakt, że wystawiła pokwitowanie w kwocie 6.000 złotych bez wpisania w nim daty. Gdyby pozwana, jak twierdzi, nie miała o czym rozmawiać z powodem i jego synem, to nie prowadziłyby z nimi rozmów telefonicznych przez okres od kwietnia do października 2019 roku.

W świetle wszystkich podniesionych okoliczności bez większego znaczenia pozostaje fakt dopisania przez M. Z. (1) daty na wydanym mu przez pozwaną pokwitowaniu, stwierdzającym fakt zapłaty 6.000 złotych, tym bardziej że sam powód przyznał tę okoliczność na rozprawach w dniach 31 marca 2021 r. i 21 czerwca 2021 r. Wymieniony wskazał, że chciał w ten sposób zapamiętać, kiedy doszło do spotkania z pozwaną, oraz że miał do niej zaufanie ze względu na przebieg wcześniejszej transakcji stron. Z tych względów nie przywiązywał wagi do tego, czy wymieniona potwierdzi datę spotkania własnoręcznym podpisem. Zeznania te, w świetle pozostałych zgromadzonych w sprawie dowodów, należało uznać za wiarygodne w całości. Także na innych dokumentach znajdujących się w aktach sprawy znajdują się dopisane w podobny sposób daty (vide odpowiedź pozwanej na wezwanie do zapłaty, k. 28, na której wpisano datę „13.02.2020” – prawdopodobnie jest to data odbioru tego pisma przez powoda).

Zeznania M. Z. (2) potwierdziły przy tym, że korespondencja prowadzona z ojcem w 2019 roku, dołączona do pozwu, dotyczyła negocjacji prowadzonych z pozwaną. W trakcie zeznań świadek okazał korespondencję w komunikatorze M., zawierającą wiadomość od powoda datowaną na 28 kwietnia 2019 r., ze zdjęciem z pokwitowaniem, w wersji bez naniesionej daty. Gdyby, jak uważa strona pozwana, powód fabrykował dowody, to wówczas w treści wiadomości okazanej na komunikatorze widniałoby pokwitowanie z naniesioną datą.

Jedynie ubocznie należy odnieść się do dokumentu w postaci potwierdzenia przelewu kwoty 6.000 złotych, którego wartość dowodową podważała strona pozwana. Dokonanie przez M. Z. (2) na rachunek bankowy powoda przelewu kwoty 6.000 złotych w dniu 25 kwietnia 2019 r., z przeznaczeniem na zakup działki w O., samo w sobie faktycznie nie świadczy o tym, że takie pieniądze zostały przekazane pozwanej przez powoda po tej dacie. W powiązaniu jednak ze wspomnianym wydrukiem z rejestru połączeń telefonicznych, zeznaniami L. K. i W. G., a przede wszystkim zeznaniami M. Z. (2) i samego powoda, połączonymi z oględzinami telefonów komórkowych, także ten dowód tworzy spójny obraz przebiegu negocjacji stron i świadczy o tym, że kwota 6.000 złotych została przekazana w późniejszym okresie, niż wynika to ze stanowiska strony pozwanej.

Świadek A. S. i sama pozwana w swoich zeznaniach wskazywali, że w dniu 28 kwietnia 2019 r. w ogóle nie przebywali w O., stąd nie mogło wtedy dojść do przekazania kwoty 6.000 złotych. Twierdzenie to w świetle pozostałych zgromadzonych dowodów nie zasługuje na uwzględnienie. Gdyby tak jak podnosił A. S., pozwana przebywała z nim tego dnia w W. u swojej matki, z pewnością zaoferowałaby na tę okoliczność obiektywne dowody. Uwzględniając, że miał to być pobyt od 18 do 30 kwietnia 2019 r., odbycie tego wyjazdu mogło zostać udowodnione dowodami pozaosobowymi, czy nawet zeznaniami osób, u których mieli oni przebywać. Tymczasem dowody zaoferowane na tę okoliczność przez pozwaną, w zestawieniu z pozostałym materiałem dowodowym, nie wytrzymują krytyki, a zatem nie mogły stanowić podstawy poczynienia ustaleń w niniejszej sprawie.

Wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku:

Powództwo było zasadne w całości.

Zgodnie z art. 389 § 1 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

Strony łączyła umowa przedwstępna, której treścią było zobowiązanie pozwanej do sprzedania powodowi nieruchomości o pow. 15 arów, wydzielonej z działki nr (...) w O.. Strony uzgodniły cenę sprzedaży, a pozwana zażądała zaliczki w wysokości 6.000 złotych, którą powód tego samego dnia uiścił. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie został określony.

Stosownie do § 2 powołanego przepisu, jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia.

Powód kilkakrotnie bezskutecznie żądał zawarcia umowy przyrzeczonej, a pozwana w październiku 2019 r. powołała się na brak możliwości wydzielenia z działki nr (...) nieruchomości o powierzchni ok. 15 arów. W tej sytuacji zawarcie umowy przyrzeczonej o treści wynikającej z umowy przedwstępnej stało się niemożliwe. Zgodnie zaś z art. 495 § 1 k.c., jeżeli jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi (tu: brak zezwolenia administracyjnego na wydzielenie mniejszej działki), strona, która miała to świadczenie spełnić, nie może żądać świadczenia wzajemnego, a w wypadku, gdy je już otrzymała, obowiązana jest do zwrotu według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Stosownie do art. 405 k.c., kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Jak stanowi art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Świadczenie nienależne jest wręcz modelowym przykładem bezpodstawnego wzbogacenia, do którego przesłanek należy 1) wzbogacenie jednej osoby, 2) zubożenie drugiej osoby, 3) związek między wzbogaceniem a zubożeniem, 4) brak podstawy prawnej przesunięcia majątkowego.

Pozwana pozostaje wzbogacona względem powoda, który uiścił na jej rzecz świadczenie w postaci zaliczki, którego podstawa prawna odpadła. Związek wzbogacenia pozwanej ze zubożeniem powoda jest w tym przypadku nader oczywisty.

Roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia staje się wymagalne z chwilą upływu terminu wyznaczonego przez wierzyciela (art. 455 k.c.). Od dnia 29 stycznia 2020 r. pozwana, która nie uiściła dochodzonej pozwem kwoty mimo wezwania jej do zapłaty, pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia. Od tej też daty należało od niej zasądzić odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c.

Wobec powyższego orzeczono, jak w pkt I.

W pkt II pozwana została obciążona obowiązkiem zwrotu na rzecz powoda całości poniesionych przez niego kosztów procesu. Podstawę prawną tego rozstrzygnięcia stanowi art. 98 § 1 i 1¹ k.p.c., statuujący zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Skoro pozwana uległa w procesie w całości, zobowiązana jest zwrócić powodowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia roszczenia.

Na wysokość kosztów poniesionych przez stronę powodową składa się opłata od pozwu w kwocie 400 złotych, wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika będącego adwokatem w kwocie 1.800 złotych (§ 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie), oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych, tj. łącznie 2.217 złotych.

Co prawda powód domagał się zasądzenia kosztów procesu w rzeczywiście poniesionej przez niego kwocie, jednakże nie złożył spisu kosztów, jak tego wymaga art. 109 k.p.c., który to spis powinien stanowić odrębne pismo wyszczególniające poniesione przez stronę koszty (tak postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 r., II CK 134/02, LEX nr 77338). W związku z tym zgłoszony przez powoda wniosek należało potraktować jako żądanie zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

Okoliczność zawarcia tych kosztów w spisie nie byłaby przy tym wystarczająca do zastosowania stawki pełnomocnika wyższej, niż stawka minimalna wynikająca z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości. Podwyższenie należnych pełnomocnikowi kosztów jest bowiem możliwe, gdy uzasadnia to podjęty przez niego nakład pracy (art. 109 § 2 k.p.c., § 15 ust. 3 pkt 1-4 powołanego rozporządzenia), w tym wkład w wyjaśnienie okoliczności sprawy. W niniejszej sprawie nie był on wyższy, niż nakład pracy wymagany od przeciętnego, starannie wykonującego swe obowiązki pełnomocnika. Niniejsza sprawa nie należała przy tym do szczególnie zawiłych. W tej sytuacji okoliczność płacenia przez powoda swojemu pełnomocnikowi po 500 złotych za każdy termin rozprawy pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia o kosztach zastępstwa procesowego.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

S., (...)