

Sygn. akt I ACa 679/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 grudnia 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Zwierzyńska

po rozpoznaniu w dniu 28 grudnia 2021 r. w Gdańsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa P. C. – syndyka masy upadłości M. P.

przeciwko M. L.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Toruniu

z dnia 9 czerwca 2021 r. sygn. akt I C 1997/19

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Małgorzata Zwierzyńska

Sygn. akt I ACa 679/21

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Toruniu wyrokiem z dnia 9 czerwca 2021 r. w sprawie powództwa P. C. - syndyka masy upadłości M. P. przeciwko M. L. orzekł następująco:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 76 000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 19 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty;

2. nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Toruniu kwotę 3 800 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu oraz kwotę 200 zł tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa;

3. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.434 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

M. P., będący pierwotnym powodem w sprawie, prowadził działalność gospodarczą w zakresie robót budowlanych. Pozwany w 2008 r. zaproponował M. P. prace budowlane na nieruchomości w T. przy ul. (...). Strony miały się

rozliczać z poniesionych kosztów i wykonanych robót po każdym zakończonym etapie prac. Pozwany zaproponował powodowi, że zabezpieczeniem jego roszczeń z tytułu prac i nakładów będzie udział wynoszący 1/4 części własności tej nieruchomości. Pozwany nie mógł w tym czasie nabyć własności tej nieruchomości we własnym imieniu, gdyż posiadał liczne zobowiązania i zajęcia komornicze.

W dniu 25 czerwca 2008 r. E. i S. małż. J., A. S. (1) i P. S. sprzedali M. P., A. S. (2), V. L. oraz W. i E. małż. N. na współwłasność nieruchomość położoną w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi KW nr (...) za cenę 690 000,00zł. M. P. nie uiszczał ceny za zakup tego udziału. Cenę za nieruchomość uiszcili: pozwany i A. S. (2).

W latach 2009-2010 sytuacja finansowa M. P. powoda była dobra., w roku 2009 wykazał przychód w kwocie 763 058,26zł, a dochód w kwocie 264 825,37 zł, w styczniu 2009 r. zakupił od Gminy Ł. działkę za cenę 97.100 zł. W 2010 r. Bank (...) S.A. zaświadczył, że M. P. powód posiada rachunek z limitem odnawialnym, kartę kredytową i kredyt hipoteczny, a jego zobowiązania są spłacane na bieżąco. W dacie wystawienia zaświadczenia nie istniały należności wymagalne wobec banku.

M. P. i pozwany wspólnie realizowali prace budowlane zarówno na działce w T. przy ul. (...) polegającej na przebudowie i adaptacji budynku szkoły na budynek mieszkalny wielorodzinny, jak i w W. - generalny remont domu mieszkalnego na zlecenie P. R.. Zaczęło jednak dochodzić do nieporozumień co do zakresu zleczanych prac i rozliczeń finansowych, do rozliczeń inwestycji pozwany angażował osoby trzecie, m.in. A. S. (2), W. N. (1), a w W. często też P. R.. Z czasem P. R. stracił zaufanie do pozwanego i latem 2009 r. zrezygnował z jego usług.

Kilkanaście miesięcy później P. R. zaczął otrzymywać od spółki pozwanego nieuzasadnione wezwania do zapłaty na kwotę ok. 200 000 zł. W dalszej kolejności pozwany wytoczył powództwo P. R. o zapłatę tej kwoty, jednak przegrał proces.

M. P. i pozwany nie rozliczyli się za prace w W. przeprowadzone na nieruchomości P. R., pozwany nie płacił również M. P. na bieżąco za prace w T. przy ul. (...). Zaległość z tytułu robót sięgała kwoty ok. 100 000 zł, były też zaległości w wypłacie pracownikom wynagrodzenia i zwrotu kosztów dojazdu na miejsce robót.

M. P. kupował i dostarczał na miejsca prac materiały budowlane..

Ostatecznie pozwany i M. P. zdecydowali o zakończeniu współpracy i rozliczeniu z dotychczasowych prac. W ramach ostatecznego ich rozliczenia M. P. miał sprzedać pozwanemu otrzymany udział 1/4 części we własności nieruchomości przy ul. (...), otrzymany wcześniej od pozwanego na zabezpieczenie wynagrodzenia z tytułu robót budowlanych. Cenę ustalono na kwotę 96 000zł. M. P. w ten sposób miał zwrócić pozwanemu przedmiot zabezpieczenia - udział 1/4 własności nieruchomości, oraz swoje wierzytelności w kwocie 96 000zł.

W dniu 18 czerwca 2010 r. M. P. sprzedał pozwanemu swój udział 1/4 części własności nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) za cenę 96 000 zł (§3 umowy) oświadczając, że przed podpisaniem aktu notarialnego cena została zapłacona w całości, z czego kwota 20.000 zł gotówką, a kwota 76.000 zł przelewem bankowym (§ 4 umowy), w zakresie wydania przedmiotu umowy poddał się egzekucji wprost z aktu na zasadzie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. (§ 5 umowy)

Pozwany podczas sporządzania aktu notarialnego przedstawił M. P. wydruk zlecenia przelewu na kwotę 76.000 zł z rachunku bankowego nr (...). Na rachunku tym widniały jednocześnie dostępne środki w kwocie 79 804,97 zł . M. P. podczas sporządzania aktu dowiedział się, że rachunek należy do partnerki pozwanego, A. S. (2), która telefonicznie poinformowała powoda, że potwierdzi w banku zlecenie przelewu kwoty 76. 000 zł. Przelew tej kwoty nie został jednak nigdy zrealizowany.

M. P. w dniu 5 lipca 2010 r. złożył przed notariuszem Ł. C. oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu. W tym samym dniu złożył też w Sądzie Rejonowym w Toruniu wniosek o wpis w księdze wieczystej (...) wzmianki o odstąpieniu przez powoda od umowy sprzedaży z 18 czerwca 2010 r.

w związku z niespełnieniem świadczenia polegającego na zapłacie kwoty 76 000zł. Wzmianka ta nie została jednak wpisana z uwagi na zmianę właściciela nieruchomości.

Pozwany w dniu 22 czerwca 2010 r. sprzedał nabyty od M. P. udział 1/4 części we własności nieruchomości na rzecz B. S., za którą działał umocowany A. S. (3), za cenę 110 000zł.

Co do zasady stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w przeważającej części na podstawie dokumentów. Zeznaniami świadka M. Z. (1) Sąd a quo dał wiarę w pełni. Świadek zeznawał o okolicznościach dotyczących inwestycji stron umowy z dnia 18 czerwca 2010 r. w budynku przy ul. (...), ich rozliczeń i sposobu zakończenia współpracy między stronami. Zeznanie świadka odnośnie prowadzonych prac i etapowego rozliczania się stron znalazły potwierdzenie także w zeznaniach świadka M. P. i D. P. (1). Świadek zeznał, że pomiędzy stronami współpraca zaczęła układać się źle przez problemy z rozliczeniami powodowane przez pozwanego.

Również zeznaniom świadka D. P. (1) Sąd Okręgowy dał wiarę w całości. Zeznanie te opisujące prace budowlane w T. i w W. oraz problemy pozwanego z rozliczeniami finansowymi tak ze świadkiem jak i z M. P. w pełni korelują z zeznaniami pozostałych świadków: M. P., M. Z. (1) oraz A. S. (2) w części, w jakiej Sąd nadał im walor wiarygodności.

Sąd Okręgowy nie odmówił wiarygodności również zeznaniom świadka W. N. (1). Świadek ten zeznawał o okolicznościach zakupu nieruchomości przy ul. (...) w T. i charakteru udziału M. P. we własności w ramach zabezpieczenia oraz o części rozliczeń, w których sam pośredniczył

Pierwotnie występujący w sprawie jako powód M. P. wobec ogłoszenia jego upadłości, utracił w niniejszej sprawie legitymację formalną do występowania w charakterze strony. Po myśli art. 144 ust. 1 prawa upadłościowego nastąpiło podstawienie syndyka masy upadłości w miejsce upadłego powoda. M. P. został zatem przesłuchany w sprawie w charakterze świadka, złożył obszernie zeznania, które w całości korelują z zeznaniami świadków M. Z., D. P. i W. N. oraz odnoszą się do dokumentów zgromadzonych w sprawie.

Sąd pierwszej instancji nie znalazł podstaw do kwestionowania prawdziwości zeznań świadka, mimo istniejącego niekwestionowanego interesu w rozstrzygnięciu sprawy na korzyść jego syndyka masy upadłości. M. P. szczegółowo opisał sposób nabycia udziału we współwłasności nieruchomości przy ul. (...), przyznając że pozwany uiszczył cenę zakupu tej nieruchomości, wyjaśnił, w jaki sposób udział ten miał zabezpieczać przyszłe rozliczenia finansowe stron związane z prowadzonymi pracami budowlanymi, a także - w jaki sposób strony ostatecznie postanowiły się rozliczyć w związku z zakończeniem współpracy. Świadek zeznał, że cena sprzedaży udziału wynikała ze wspólnych rozliczeń i ostatecznie uzgodniona kwota do zapłaty przez pozwanego 96.000 zł miała być uiszczona jako cena za sprzedaż udziału zabezpieczającego te płatności.

Spójne i logiczne okazały się także zeznania świadka o okolicznościach sporządzenia aktu notarialnego z czerwca 2010 r. Podane przez świadka informacje dotyczące ostatecznej ceny, zlecenia przelewu na kwotę 76.000 zł znalazły odzwierciedlenie w zgromadzonych dokumentach: umowie w formie aktu notarialnego i wydruku zlecenia przelewu.

Również zeznania świadka odnośnie dalszych działań podjętych przez niego po podpisaniu umowy sprzedaży Sąd a quo uznał za wiarygodne, gdyż odpowiadały naturalnym reakcjom osoby pokrzywdzonej (kontakt z notariuszem, próba ratowania mienia, poszukiwanie ochrony na drodze prawnej).

Natomiast zeznaniom świadka A. S. (2) Sąd Okręgowy dał wiarę jedynie w części, w której odpowiadały one pozostałym dowodom, w szczególności dowodom z dokumentów, to jest że M. P. otrzymał udział 1/4 we własności nieruchomości przy ul. (...) w T. oraz że udział ten miał stanowić zabezpieczenie płatności przyszłych należności związanych z przeprowadzaniem remontu tej nieruchomości. Natomiast zeznania A. S. (2), jakoby kwotę 20.000 zł pozwany przekazał powodowi jako pożyczkę i powód uzależniał od jej udzielenia zwrot przedmiotu zabezpieczenia stoją w sprzeczności z aktem notarialnym z 18 czerwca 2010 r. i zleceniem przelewu kwoty 76.000 zł, z których wynika, że kwota 20.000 zł stanowiła część ceny zapłaconej gotówką, zaś jej dalszą część 76.000 zł przelano tytułem „zapłata za akt notarialny ul. (...)”.

Nadto zeznania te stoją w sprzeczności z zeznaniami świadków M. P. i M. Z. (1), którzy zeznali, że kwota 20.000 zł stanowiła pierwszą część ceny za sprzedaż udziału. Za niewiarygodne Sąd uznał także zeznania świadka A. S. (2) odnośnie przyczyn anulowania przelewu kwoty 76.000 zł. Świadek relacjonowała, że nie potwierdziła tego przelewu, gdyż M. P. nie zwrócił w terminie pożyczonych pieniędzy, m.in. 20.000 zł, która to kwota jak już wskazywano zgodnie z umową w formie aktu notarialnego, stanowić miała część ceny, a nie pożyczkę. Dlatego też zeznaniom tego świadka w pozostałym zakresie, w szczególności odnoszącym się do motywów działania pozwanego i świadka A. S. (2) Sąd a quo odmówił wiarygodności z uwagi na liczne sprzeczności dowodami z dokumentów oraz wewnętrzne niespójności (np. że pozwany pożyczył powodowi pieniądze u notariusza, podczas gdy w akcie zaprotokołowano zapłatę ceny gotówką oraz że przekazany powodowi udział w nieruchomości miał stanowić zabezpieczenie, a jednocześnie świadek oczekiwał od powoda zapłaty za ten udział, przez co miało powstać zadłużenie powoda wobec pozwanego).

Zgodnie z art. 535 § 1 k.c. 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. Przy czym w myśl art. 155 § 1 k.c. umowa sprzedaży, nieruchomości przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły.

Natomiast w myśl art. 158 k.c. umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości, przy czym zobowiązanie powinno być w akcie wymienione.

W niniejszej sprawie strony zawarły w dniu 18 czerwca 06.2010r. w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży udziału 1/4 części we własności nieruchomości położonej w T. przy ul. (...). W treści tej umowy strony określiły cenę nabycia udziału na kwotę 96.000 zł, przy czym powód oświadczył, że pozwany zapłacił mu w gotówce kwotę 20.000 zł przed podpisaniem tego aktu notarialnego, natomiast co do dalszej części ceny w kwocie 76.000 zł M. P. również oświadczył (§ 4 umowy), że została mu zapłacona przez pozwanego przelewem bankowym. W toku postępowania Sąd pierwszej instancji ustalił jednak, że powód złożył to oświadczenie w związku z błędnym przekonaniem, że przelew zlecony przez pozwanego wynikający z okazanego potwierdzenia zostanie przez bank zrealizowany. Wszak pozwany w Kancelarii Notarialnej okazał M. P. wydruk potwierdzenia zlecenia przelewu na kwotę 76.000 zł z rachunku bankowego, na którym znajdowały się niezbędne do tego wolne środki pieniężne w kwocie ponad 79.000 zł. Również A. S. (2) jako właścicielka rachunku bankowego zapewniła powoda telefonicznie, że potwierdzi zlecenie przelewu w swoim banku. M. P. przekonany w usprawiedliwiony sposób, że przelew ten zostanie przez bank zrealizowany oświadczył więc w treści aktu, że ta część ceny została zapłacona przelewem.

Zapłata części ceny w kwocie 76 000zł jednak nigdy nie nastąpiła – co pozwany przyznał – uzasadniając później brak płatności innymi pozaumownymi ustaleniami i rozliczeniami stron umowy. .

Akt notarialny korzysta z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą zawartych w nim oświadczeń. Wiąże się to z charakterem tego dokumentu jako dokumentu urzędowego (art. 244 k.p.c.), sporządzonego przez notariusza występującego w roli osoby zaufania publicznego. Związane jest to z koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa i pewności obrotu nieruchomościami. Skoro zatem przy dokonaniu czynności prawnej uczestniczy notariusz, będący gwarantem rzetelności tej czynności, to późniejsze kwestionowanie jej ważności przez stronę musi mieć szczególnie uzasadnione i wykazane podstawy. Równie wysokie wymogi stawiane są stronie, która kwestionuje poszczególne postanowienia umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

M. P. kwestionował prawdziwość swojego oświadczenia zawartego w § 4 tego aktu dotyczącego potwierdzenia zapłaty dalszej części ceny w kwocie 76.000 zł i w tym zakresie przedstawił stosowne dowody z dokumentów

Pozwany twierdził natomiast, że postanowienie dotyczące ceny sprzedaży spornego udziału we własności nieruchomości wynoszącej 96.000 zł było fikcyjne i strony umowy nigdy nie zamierzały dokonać przekazania tej ceny, gdyż M. P. posiadał względem pozwanego zobowiązanie, w zamian za które przenieść miał własność tego udziału na

pozwanego. Powyższe twierdzenia nie znalazły oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym, a nadto są sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i przywołanymi wyżej przepisami prawa. Pozwany nie podjął w tym zakresie żadnej inicjatywy dowodowej, poza powołaniem dowodów osobowych, w części uznanych za niewiarygodne. Zgodnie zresztą z przywołaną niżej linią orzeczniczą nie jest dopuszczalne dowodzenie przeciwko treści aktu notarialnego w zakresie ustalonej ceny sprzedaży nieruchomości.

Już z treści art. 158 k.c. wynika możliwość powołania się w akcie notarialnym na zobowiązanie, w wyniku którego przenoszona jest własność nieruchomości. Skoro zdaniem pozwanego strony dokonywały w tym czasie rozliczeń dotychczasowych wspólnych inwestycji albo że powód zwracał nieodpłatnie przedmiot zabezpieczenia (na marginesie wskazać należy, że oba te twierdzenia pozwanego stoją ze sobą w sprzeczności), to zamiast umieszczenia w akcie fikcyjnej ceny sprzedaży strony miały możliwość wprowadzenia do umowy odpowiedniego zapisu odnośnie tych rozliczeń lub sposobu zwrotu przedmiotu zabezpieczenia. Strony jednak tego nie uczyniły, co w świetle charakteru tego dokumentu i założenia racjonalności działania stron nakazuje wnioskować, że postanowienia umowy odzwierciedlają faktyczną wolę stawających do aktu.

Pozwany przed przystąpieniem do aktu notarialnego przekazał powodowi kwotę 20 000 zł, co było okolicznością bezsporną. Słusznie konstatawała zatem strona powodowa, że gdyby faktycznie pozwanemu przysługiwały od M. P. jakieś wierzytelności (m.in. dług w wysokości 30. 000 zł), pozwany nie miałby powodów, aby przekazywać mu dodatkowe środki.

Podkreślenia nadto wymaga, że zawarte w akcie notarialnym postanowienie w zakresie ceny jako składowy element umowy, której ważność ustawa uzależnia od zachowania formy notarialnej (art. 158 k.c.), nie mogą być podważane, prowadzi to bowiem do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności w rozumieniu art. 247 k.p.c.

Z tych samych względów irrelevantne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były twierdzenia pozwanego, że ostatecznie po rozliczeniach stron wynikających z prowadzonych wspólnie prac budowlanych cena sprzedaży określona w akcie notarialnym nie odpowiadała rzeczywistym zobowiązaniom między stronami, tym bardziej że strony zakończyły współpracę i dokonały tych rozliczeń jeszcze przed zawarciem umowy sprzedaży. Cena sprzedaży ustalona w akcie notarialnym zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego mogła więc już uwzględniać dokonane wcześniej rozliczenia. Strony nie zawarły jednak w umowie żadnych zapisów wskazujących, że umowę zawarły właśnie w celu wzajemnego rozliczenia się. Ewentualnych wierzytelności od M. P. pozwany winien więc dochodzić osobnym powództwem, nie dokonał również skutecznego potrącenia, ani nie wytoczył w tym celu powództwa wzajemnego.

Na marginesie Sąd Okręgowy wskazał, że ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby M. P. posiadał nieuregulowane zobowiązania wobec pozwanego. Kwestia ta nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, bowiem nawet w przypadku istnienia takich wierzytelności – wobec treści zawartej umowy sprzedaży i bierności pozwanego pozostawałyby one bez wpływu na ustaloną w umowie cenę sprzedaży. Podważanie ceny sprzedaży jako jednego z elementów istotnych umowy i próby wykazywania w ten sposób, że umówiona cena była inna niż ujawniona w akcie notarialnym (a tym samym wyrażona w innej formie niż zastrzeżona) stanowiłoby obejście przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

Wobec powyższego uznać należało, że faktycznym zamiarem było zawarcie w dniu 18 czerwca 2010 r. umowy sprzedaży udziału 1/4 części we własności nieruchomości za cenę 96.000 zł, z czego 20.000 zł tytułem części ceny zostało przez pozwanego uiszczzone. Natomiast co do pozostałej części ceny w kwocie 76 000zł. M. P. błędnie oświadczył, że została zapłacona przelewem. W konsekwencji po podpisaniu aktu notarialnego przenoszącego własność 1/4 części nieruchomości na pozwanego, M. P. nie otrzymał dalszej części ceny w wysokości 76 000zł.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz syndyka masy upadłości M. P. kwotę 76 000 zł, a w z zakresie odsetek Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 481 § 1 k.c. Strony umowy nie określiły wysokości odsetek, zastosowanie ma zatem art. 481 § 2 k.c. i powodowi należą się odsetki ustawowe za opóźnienie. Sąd wobec treści postanowień i skutków zawartej umowy uznał, że kwota stanowiąca cenę wymagalna była z chwilą zawarcia umowy,

jej strony nie określiły bowiem innego terminu płatności ceny. Odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonej kwoty 76.000 zł. należą się więc od dnia następnego po zawarciu umowy sprzedaży, to jest od dnia 19 czerwca 2010 r.

W zakresie kosztów procesu Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany zaskarżając go w całości i zarzucając mu nierozpoznanie istoty sprawy poprzez brak rozstrzygnięcia co do jej faktycznej podstawy zaniechaniu zbadania materialnoprawnej podstawy żądania, to jest zapłaty za wykonane na zlecenie pozwanego roboty budowlane przy ul. (...). Z ostrożności procesowej podniósł zarzut przedawnienia roszczenia.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, wniósł także o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Powód wniósł o oddalenie apelacji na koszt strony pozwanej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie Sąd Apelacyjny wskazuje, że skorzystał z możliwości jaką przyznaje mu art. 374 k.p.c., w myśl którego sąd drugiej instancji może rozpoznać sprawę na posiedzeniu niejawnym, jeżeli przeprowadzenie rozprawy nie jest konieczne. Rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym jest niedopuszczalne, jeżeli strona w apelacji lub odpowiedzi na apelację złożyła wniosek o przeprowadzenie rozprawy, chyba że cofnięto pozew lub apelację albo zachodzi nieważność postępowania.

W analizowanej sprawie żadna z tych przesłanek nie zachodziła. Mając na uwadze stanowiska zaprezentowane w apelacji oraz w odpowiedzi na apelację, a także materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że przeprowadzenie rozprawy przed wydaniem wyroku nie było konieczne.

Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, co tym samym nie wymaga ich ponownego przytaczania (art. 387 § 2¹ pkt 1 k.p.c.), akceptuje także dokonaną przez Sąd meriti ocenę materiału dowodowego i wysnute z niego wnioski prawne.

Apelacja sprowadza się do jednego zarzutu – nierozpoznania istoty sprawy, czego skarżący upatruje w zaniechaniu ustalenia faktycznej podstawy roszczenia. Mianowicie zdaniem skarżącego żądanie pozwu dotyczyło zapłaty za wykonywane przez M. P. roboty budowlane - taką umowę zawarł on bowiem z pozwanym, nie dotyczyło zaś żądania zapłaty ceny za sprzedaż udziału w nieruchomości.

W pierwszym rzędzie Sąd Apelacyjny przypomina, że nierozpoznanie istoty sprawy rozumiane jest między innymi jako wadliwość rozstrzygnięcia polegająca na wydaniu przez sąd pierwszej instancji orzeczenia, które nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, bądź na zaniechaniu zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, do czego doszło z powodu bezpodstawnego przyjęcia, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 1936 r., C 1839/36, Zb. Orz. 1936/315; z dnia 21 października 2005 r., III CK 161/05, LEX nr 178635.; a także postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 1998 r., II CKN 838/97, LEX nr 50750, z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999/1/22, z dnia 3 lutego 1999 r., III CKN 151/98, LEX nr 519260; z dnia 9 listopada 2012 r., IV CZ 156/12, Lex nr 1231340; z dnia 26 listopada 2012 r., I CZ 147/12, Lex nr 1284698).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, takiego zarzutu skutecznie nie można postawić zaskarżonemu orzeczeniu. Strona powoda wywodziła swoje roszczenie z umowy sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości, a okoliczności, na które zwraca uwagę skarżący, zostały dostrzeżone przez Sąd pierwszej instancji, który odnotował je w części faktycznej uzasadnienia, a mianowicie że chronologicznie M. P. i pozwany najpierw zawarli umowę o

roboty budowlane oraz że zabezpieczeniem płatności dla M. P. (wykonawcy) miał być udział we współwłasności nieruchomości przy ul (...) w T.. Wobec zaległości w zapłacie, M. P. i pozwany uzgodnili, że celem ich uregulowania M. P. wyzbędzie się udziału we współwłasności we wspomnianej nieruchomości sprzedając go na rzecz pozwanego, uzgodnili również cenę na 96.000 zł przyjmując, że odpowiada ona zaległościom w zapłacie na rzecz M. P..

Te okoliczności były więc *causą* zawarcia umowy sprzedaży w dniu 18 czerwca 2010 r., i zostały ustalone przez Sąd Okręgowy. Zatem wbrew przekonaniu skarżącego, fakt uprzedniego zawarcia umowy o roboty budowlane został uwzględniony przez Sąd *a quo*, a okoliczność, że rozliczenie miało nastąpić poprzez sprzedaż udziału stanowiącego zabezpieczenie płatności, było wolą stron umowy o roboty budowlane.

Nie sposób więc mówić o nierozpoznanie istoty sprawy przez Sąd Okręgowy w przytoczonym wyżej rozumieniu. Nie było przy tym rzeczą Sądu *a quo* badanie – bo do tego zdaje się zmierzać argumentacja skarżącego - czy kwota 96.000 odpowiadała faktycznej zaległości M. L.; Sąd Okręgowy zresztą wyjaśnił, dlaczego okoliczności te, na które zwracał uwagę pozwany, uznał za irrelewantne dla rozstrzygnięcia sprawy. Wyjaśnił również, że bez znaczenia były argumenty pozwanego o rzekomych nieuregulowanych zobowiązaniach M. P. względem niego, skoro pozwany nie zgłosił ani zarzutu potrącenia, ani nie wystąpił z powództwem wzajemnym.

Słusznie Sąd Okręgowy podkreślił, że podważanie ceny sprzedaży stanowiącej istotny element umowy i próba wykazywania, że faktyczna cena była inna niż ustalona w akcie notarialnym, prowadziłoby do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

Zarzut przedawnienia również jest zarzutem chybionym.

Umowa sprzedaży została zawarta w dniu 18 czerwca 2010 r. , w tym czasie zgodnie z art. 118 k.c. obowiązywał dziesięcioletni termin przedawnienia roszczeń. Przepis ten został znowelizowany ustawą z dnia 13 kwietnia 2018 r. (Dz. U .2018.1104), która w tym zakresie weszła w życie z dniem 9 lipca 2018 r.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy nowelizującej, do roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Natomiast zgodnie z art. 5 ust. 2, jeżeli zgodnie z ustawą zmienianą w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, termin przedawnienia jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Jeżeli jednak przedawnienie, którego bieg terminu rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nastąpiłoby przy uwzględnieniu dotychczasowego terminu przedawnienia wcześniej, to przedawnienie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu.

Roszczenie powoda o zapłatę części ceny stało się wymagalne z dniem 18 czerwca 2010 r. , zatem licząc dziesięcioletni termin jego przedawnienia nie było ono jeszcze przedawnione w dacie wejścia w życie ustawy nowelizującej kodeksu cywilny. Ponieważ po nowelizacji termin przedawnienia jest krótszy (sześćioletni), to tym samym zastosowanie miałyby zasada ze zdania drugiego art. 5 ustawy nowelizującej. Należy jednak uwzględnić, że przy dotychczasowym terminie roszczenie uległoby przedawnieniu z dniem 19 czerwca 2020 r., zatem w myśl reguły ze zdania trzeciego art. 5, ta właśnie data będzie datą przedawnienia roszczenia powoda. Pozew wniesiony został w dniu 31 października 2019 r., zatem ta czynność zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. spowodowała przerwę w biegu przedawnienia

W tym stanie rzeczy, nie znajdując podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku, Sąd Odwoławczy na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację, a na mocy art. 98 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. i § 2 pkt 6 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie obciążył pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

SSA Małgorzata Zwierzyńska