

Sygn. akt: I ACa 1465/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Bożena Błaszczyk (spr.)
Sędziowie:	SSA Hanna Rojewska SSO del. Krystyna Golinowska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. W. i A. S.**

przeciwko **Ł. W.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Kaliszu

z dnia 17 października 2012 r. sygn. akt I C 1760/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od Ł. W. na rzecz powodów R. W. i A. S. kwoty po 3.600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1465/12

UZASADNIENIE

Powód R. W. wniósł o zasądzenie od pozwanego Ł. W. kwoty 130.000 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 66.666,67 zł od dnia 20 maja 2009 r. oraz od kwoty 63.333,33 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz obciążenie pozwanego kosztami postępowania (sygn. akt I C 1760/11).

Powód A. S. wniósł o zasądzenie od pozwanego Ł. W. kwoty 130.000 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 66.666,67 zł od dnia 20 maja 2009 r. oraz od kwoty 63.333,33 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz obciążenie pozwanego kosztami postępowania (sygn. akt I C 1764/11).

Postanowieniem z dnia 20 marca 2012 r. Sąd Okręgowy w Kaliszu połączył obie sprawy do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia pod sygn. I C 1760/11.

W odpowiedziach na pozwy pozwany Ł. W. wniósł o oddalenie obu powództw w całości oraz obciążenie powodów kosztami procesu.

Wyrokiem z dnia 17 października 2012 r. Sąd Okręgowy w Kaliszu zasądził na rzecz każdego z powodów kwotę po 66.666,67 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie powództwa zostały oddalone. Tytułem częściowego zwrotu kosztów sądowych sąd zasądził od pozwanego na rzecz każdego z powodów kwotę po 3.334 zł, a w pozostałym zakresie nie obciążył powodów kosztami sądowymi i zniósł między stronami koszty zastępstwa procesowego.

Powyższy wyrok został oparty o następujące ustalenia i rozważania:

Powodowie R. W. oraz A. S. byli razem z T. P. (1) współnikami (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W., zajmującej się wykonywaniem robót budowlanych. Pozwany Ł. W. prowadził działalność gospodarczą pod firmą (...) Ł. W. w K..

Spółkę (...) łączyła z pozwanym umowa o roboty budowlane, obejmująca budowę budynku wielorodzinnego w K. przy ul. (...). Pozwany zalegał spółce (...) z zapłatą wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane. Negocjacje dotyczące spłaty tego zadłużenia prowadził w imieniu pozwanego jego ojciec B. W. (1), mający odpowiednie pełnomocnictwo do reprezentowania pozwanego.

W dniu 18 maja 2009 r. w Kancelarii Notarialnej Notariusza J. K. w P. Ł. W. zawarł ze spółką (...) ugodę w formie aktu notarialnego rep.(...)na mocy, której pozwu 22 stycznia 2008 r. oraz kosztów postępowań sądowych związanych z dochodzeniem tej należności. Jednocześnie pozwany zobowiązał się zapłacić uznany dług w ratach określonych w § 2 ugody, poczynając od dnia 28 maja 2009 r. do 30 września 2009 r.

W przypadku terminowej spłaty spółka (...) oświadczyła, że zrzeka się wszelkich roszczeń wobec pozwanego z tytułu zapłaty należności z umowy o roboty budowlane.

Równoległe z negocjacjami dotyczącymi ugody w przedmiocie zapłaty wynagrodzenia spółce (...), Ł. W. prowadził z powodami oraz T. P. (1) negocjacje, dotyczące sprzedaży nieruchomości składającej się z niezabudowanych działek położonych w L.. Na skutek tych negocjacji, w dniu 19 maja 2009 r. w Kancelarii Notarialnej Notariusza J. K. w P. pozwany reprezentowany przez ojca B. W. (1) zobowiązał się sprzedać R. W., T. P. (1) i A. S. udziały wynoszące po # części we własności nieruchomości stanowiącej niezabudowane działki gruntu oznaczone numerami geodezyjnymi (...) o obszarze 0,008 ha,(...) o obszarze 0,0853 ha i (...)o obszarze 0,0867 ha za cenę 200.000 zł brutto, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla działek nr (...), niezwłocznie, tj. w terminie 14 dni od spełnienia się wyżej wymienionego warunku, najpóźniej do dnia 28 grudnia 2010 r.

Działki nr (...) stanowiły część nieruchomości będącej własnością pozwanego oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni 0,18 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), która to nieruchomość ostateczną decyzją Wójta Gminy T. uległa podziałowi na wyżej opisane działki, będące przedmiotem umowy przedwstępnej sprzedaży, pod warunkiem, że do działek (...) w chwili ich zbycia zostanie ustanowiona służebność dostępu do drogi publicznej.

Jednocześnie z opisu nieruchomości w akcie notarialnym wynikało, że w dziale IV w/w księgi wieczystej wpisana jest hipoteka przymusowa łączna kaucyjna w kwocie 538.411,23 zł na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W..

W § 4 umowy przedwstępnej R. W., T. P. (1) oraz A. S. oświadczyli, że wpłacili do rąk B. W. (1), działającego na rzecz i w imieniu Ł. W., całą cenę sprzedaży w łącznej wysokości 200.000 zł brutto, a B. W. (1) tę okoliczność potwierdził.

Zapłata ceny zakupu działek objętych przedwstępną umową sprzedaży została dokonana w Kancelarii Notarialnej notariusza J. K. w P., przed podpisaniem umowy przedwstępnej. Powodowie i T. P. (1), każdy oddzielnie, zapłacili B. W. (1) kwoty po 66.700 zł gotówką. Ustaloną łącznie cenę w wysokości 200.000 zł nabywcy podzielili na trzy części, zgodnie z wysokością udziału, jaki każdy z nich miał nabyć we własności nieruchomości.

W dniu 24 sierpnia 2009 r. powodowie zawarli z B. W. (2) umowy nazwane „Umowa przedwstępna – List Intencyjny”. W treści tych umów każdy powód z osobna, oświadczył B. W. (2), że na mocy umowy przedwstępnej sprzedaży pod warunkiem, z dnia 19 maja 2009 r. zawartej z pozwanym Ł. W., nabędą do dnia 28 grudnia 2010 r. po # udziału we własności niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działki nr (...) z nieruchomości zapisanej w Kw nr (...), w stanie wolnym od obciążeń i ciężarów.

Każdy z powodów zobowiązał się sprzedać B. W. (2), jako kupującemu, swój udział w prawie własności nieruchomości w terminie do dnia 10 stycznia 2011 r. Powodowie z nabywcą ustalili cenę sprzedaży udziału na kwotę 120.000 zł. Każdemu z powodów B. W. (2) w chwili podpisania umowy zapłacił po 5.000 zł tytułem zadatku na poczet wykonania umowy. Umowa stanowiła pokwitowanie odbioru zadatku.

Termin zawarcia umowy przyrzeczonej z B. W. (2) został przedłużony do dnia 23 grudnia 2011 r. aneksem do umowy zawartym w dniu 10 stycznia 2011 r., a ostatecznie, wobec nie dojścia do zawarcia umowy sprzedaży z pozwanym powodowie rozwiązali umowę z B. W. (2), płacąc mu podwójny zadek, każdy z nich w kwocie po 10.000 zł.

Do dnia 28 grudnia 2010 r. umowa przyrzeczona przez pozwanego nie została zawarta. Do tego dnia ani powodowie, ani pozwany nie podejmowali czynności mających przygotować zawarcie umowy przyrzeczonej.

Pismami z dnia 24 sierpnia 2011 r. powołujący się na udzielone przez obu powodów pełnomocnictwo pełnomocnik powodów przypomniał pozwanemu, że zawarł on umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, wskazując, że pozwany nie wykonał powyższej umowy. Wobec tego stwierdził, że zachodzą przesłanki do odstąpienia od umowy przez jego mocodawców. Powyższe pisma zostały skierowane na adres firmy pozwanego oraz na adres jego miejsca zamieszkania listami poleconymi.

Pismem z dnia 19 grudnia 2011 r. pełnomocnik powodów wezwał Ł. W. do wykonania przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości w dniu 22 grudnia 2011 r. w siedzibie spółki (...) we W. o godz. 13⁰⁰. Powyższe pismo także zostało skierowane na adres zamieszkania i firmy powoda listem poleconym.

Pismami z dnia 22 grudnia 2011 r. obaj powodowie oświadczyli pozwanemu, że w związku z niewywiązaniem się przez niego z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 19 maja 2009 r. dotyczącej sprzedaży każdemu z nich # udziałów we własności nieruchomości stanowiącej niezabudowane działki nr (...) – odstępują od przedmiotowej umowy ze skutkiem natychmiastowym i każdy z nich zażądał na swoją rzecz od pozwanego zapłacenia następujących kwot:

1. 66.666,67 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 maja 2009 r. do dnia zapłaty, z tytułu zwrotu uiszczonej przez powoda ceny nabycia udziału we własności nieruchomości;
2. 53.333,33 zł tytułem szkody majątkowej, jaką powód poniósł w związku z

niewywiązaniem się pozwanego z umowy przyrzeczonej, poprzez niemożliwość zawarcia dalszej transakcji sprzedaży nieruchomości;

3. 10.000 zł z tytułu szkody majątkowej, jaką powód poniósł w związku z niewywiązaniem się przez pozwanego z umowy przyrzeczonej, poprzez konieczność zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

Pisma powodów z dnia 22 grudnia 2011 r. nie zostały przez Ł. W. odebrane.

Pozwany spłacał kwoty długu wobec spółki (...), przy czym zaistniał spór, co do tego, czy kwoty te zostały zapłacone terminowo.

Ostatecznie pozwany w sprawie XII C 919/10 wniósł pozew przeciwko spółce o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego. Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie XII C 919/10 pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 18 maja 2009 r. rep. A nr (...)i zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 30 grudnia 2009 r. w sprawie I Co 4481/09, co do kwoty 570.361,08 zł. Wyrok ten jest prawomocny.

Sąd pierwszej instancji oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dał wiary zeznaniom świadka B. W. (1) oraz pozwanego, dotyczących tego, że umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 19 maja 2009 r. była umową pozorną, fikcyjną, mającą na celu „doubezpieczenie” ugody, zawartej przez pozwanego i spółkę (...) w dniu 18 maja 2009 r., w przedmiocie uznania i spłaty długu pozwanego wobec tej spółki. Zeznania te nie znajdują potwierdzenia w jakichkolwiek dowodach przeprowadzonych w niniejszym postępowaniu, a w szczególności nie zostały przez pozwanego wykazane okoliczności, z których wynikałaby zgoda powodów na złożenie oświadczeń woli dla pozorów. Nie jest także – zdaniem sądu a quo – wiarygodne powiązanie umowy przedwstępnej z ugodą zawartą z innym podmiotem – spółką, jako osobą prawną, nawet, jeżeli powodowie byli jednocześnie współnikami tej spółki. Uгода dotyczyła długu w kwocie 1.600.000 zł. Przedmiotem umowy przedwstępnej była nieruchomość, której wartość strony oraz trzeci współnik spółki (...) ustalili zgodnie na kwotę 200.000 zł. Relacja między tymi kwotami świadczy o niewiarygodności pozwanego i świadka, bowiem wartość nieruchomości stanowi 1/8 wartości długu. Ponadto przedmiotowa nieruchomość miała wpisaną hipotekę na rzecz spółki, zatem w całości, nie tylko w części wydzielanych działek, stanowiła przedmiot zabezpieczenia hipotecznego. Spółka mogła to zabezpieczenie realizować w przypadku niezapłacenia przez pozwanego ugodzonych kwot. Wobec powyższego, sąd uznał, że zeznania świadka i pozwanego w zakresie innego celu umowy, niż wynikał z treści aktu notarialnego, nie zasługują na wiarę.

Na wiarę nie zasługiwały również zeznaniom pozwanego i jego ojca, co do tego, że B. W. (1) nie odebrał w imieniu pozwanego od powodów kwoty łącznej 200.000 zł tytułem ceny zakupu nieruchomości, będącej przedmiotem przyrzeczonej umowy sprzedaży. Zeznania te są sprzeczne z treścią dokumentu w postaci wypisu aktu notarialnego zawierającego umowę przedwstępną sprzedaży, w treści, której pełnomocnik Ł. W. okoliczność przyjęcia zapłaty potwierdził, a świadek T. P. (1) oraz powodowie zgodnie przedstawili okoliczności przekazania pieniędzy. Nie może zmienić tej oceny fakt, przedstawiony przez pozwanego, że w innych zawieranych przez niego umowach nie przyjmował zapłaty w gotówce. Nie sposób, bowiem uznać, że pozwany przedstawił wszystkie, kiedykolwiek zawierane przez niego umowy, a ponadto nie ma podstaw do przyjmowania płatności przelewem, jako bezwzględnej zasady rozliczeń z kontrahentami przez pozwanego.

Sąd pominął dowody z zeznań świadków P. P. i D. W., albowiem pełnomocnik pozwanego, na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2012 r. cofnął w tym zakresie wnioski dowodowe.

W sprawie nie było pomiędzy stronami kwestią sporną zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w dniu 19 maja 2009 r. w formie aktu notarialnego.

Pozwany zarzucił w pierwszej kolejności, że przedmiotowa umowa była pozorna, fikcyjna, niemająca na celu zobowiązanie się stron do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości na powodów, lecz swoiste zabezpieczenie wykonania innej umowy – ugody zawartej w dniu 18 maja 2009 r. pomiędzy pozwanym a spółką (...), której przedmiotem było uznanie i określenie sposobu spłaty długu pozwanego wobec spółki.

Do przyjęcia pozorności oświadczenia woli konieczne jest współdziałanie stron czynności prawnej. Jedna strona składa pozorne oświadczenie, za zgodą i akceptacją drugiej. W niniejszej sprawie pozwany nie wykazał współdziałania powodów w zakresie pozorności oświadczenia woli przy zawieraniu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Jednostronne przekonanie pozwanego o tym, że złożone przez niego oświadczenie nie wywoła skutków prawnych, nieujawnione wobec drugiej strony czynności prawnej, nie wpływa negatywnie na ważność złożonego oświadczenia woli, ponieważ nieujawnione decyzje podmiotu nie mają doniosłości prawnej.

Biorąc, zatem za podstawę ważnie zawartą umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, sąd uznał, że 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. Jak wynika z ustaleń faktycznych, zawarta w dniu 19 maja 2009 r. umowa przedwstępna, odpowiadała wymogom określonym w tym przepisie, określając strony, przedmiot oraz cenę.

Zdaniem sądu, nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty pozwanego, dotyczące niewłaściwego oznaczenia ceny sprzedaży nieruchomości, jako łącznej (globalnej kwoty), za jaką powodowie nabędą przedmiotową nieruchomość pozwanego. Z umowy wynikało jednoznacznie, że trzech nabywców nieruchomości nabywa ją do współwłasności, a ich udziały będą wynosiły po # części. Nie było potrzeby określenia ile wynosi cena nabycia udziału przez każdego z nabywców, albowiem to ich wzajemne relacje mogą tę kwestię regulować. Sprzedawca określił, za jaką kwotę sprzeda całą nieruchomość i nabywcy tę kwotę zaakceptowali. To wewnętrzne porozumienie nabywców rozstrzygało, zatem, w jakiej części będą oni uczestniczyli w zapłaceniu ceny nabycia nieruchomości. Nie można wykluczyć sytuacji, w której nabywcy uzgadniają, że cenę zapłaci tylko jeden z nich, albo że ich udział w zapłacie będzie inny (mniejszy lub większy) od wielkości nabywanego udziału we własności nieruchomości.

W niniejszej sprawie w zakreślonym w umowie przedwstępnej terminie nie doszło do zawarcia definitywnej umowy sprzedaży nieruchomości. Powodom przysługiwały, zatem dwa roszczenia określone w art. 390 § 1 k.c. i § 2 k.c. Z uwagi na zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego powodowie uprawnieni byli do żądania od pozwanego zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednocześnie jednak powodowie mieli roszczenie odszkodowawcze z art. 390 § 1 k.c. Powodom, jako wierzycielom przysługiwało, więc prawo wyboru tego, czy chcą skorzystać z roszczenia o zawarcie umowy, czy też tylko z roszczenia odszkodowawczego. Termin przedawnienia tych roszczeń, zgodnie z art. 390 § 3 k.c. upływał w ciągu roku, od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta, zatem w niniejszej sprawie w dniu 28 grudnia 2011 r.

Jak wynika z ustaleń faktycznych, powodowie wybrali roszczenie odszkodowawcze, wnosząc pozwy o zapłatę w dniu 27 grudnia 2011 r. W tej sytuacji roszczenie o zobowiązanie pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej przedawniło się z dniem 29 grudnia 2011 r.

Zakres obowiązku odszkodowawczego, dochodzonego na podstawie art. 390 § 1 k.c., ograniczony został przez ustawodawcę do naprawienia szkody poniesionej przez to, że strona liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej (ujemny

interes). Celem ustalenia rozmiaru szkody porównuje się stan majątku poszkodowanego, powstały na skutek zawarcia umowy przedwstępnej, z hipotetycznym stanem jego majątku, jaki istniałby, gdyby poszkodowany – nie licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej – w ogóle nie podjął żadnych działań prowadzących do jej zawarcia. Jednak odszkodowanie nie obejmuje uszczerbków poniesionych wskutek działań, które oznaczałyby wykonywanie umowy przyrzeczonej, ani korzyści nieosiągniętych wobec jej niewykonania.

Niewykonanie obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie może powodować odpowiedzialność za szkodę, która wyraża się w skutkach niezawarcia umowy przyrzeczonej, nie zaś w jej niezrealizowaniu.

Szkoda przewidziana w art. 390 § 1 k.c. obejmuje, zatem koszty zawarcia i przygotowania umowy przedwstępnej, koszty prowadzenia rokowań, składania ofert, przejazdów, pomocy prawnej, opłat notarialnych i fiskalnych. Szkoda obejmuje także wydatki na przygotowanie umowy przyrzeczonej, jeżeli pozostają w normalnym związku przyczynowym z przekonaniem, że dojdzie do jej zawarcia.

Wobec powyższego należało stwierdzić, że żądania powodów w zakresie zapłaty odszkodowania w kwotach 53.333,33 zł z tytułu spodziewanego zysku ze sprzedaży nieruchomości w przyszłości oraz 10.000 zł z tytułu zwróconego w podwójnej wysokości zadatku, nie mieszczą się w zakresie szkody w granicach ujemnego interesu umownego. Dotyczą one roszczeń, które wynikałyby z niezawartej umowy sprzedaży. W związku z powyższym roszczenie odszkodowawcze powodów, jako nieznajdujące podstaw prawnych w art. 390 § 1 k.c. podlegały oddaleniu.

Podstawą dochodzenia roszczeń odszkodowawczych z art. 390 k.c., co wprost wynika z tego przepisu, nie jest odstąpienie od umowy przedwstępnej, lecz sam fakt uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Skoro do umowy przedwstępnej nie mają zastosowania przepisy dotyczące umów wzajemnych, to istnieją tylko trzy sposoby skutecznego rozwiązania umowy przedwstępnej: pierwszy w związku z obustronnym oświadczeniem woli stron o rozwiązaniu umowy, drugi w postaci zastrzeżenia umownego prawa odstąpienia (art. 395 k.c.) oraz trzeci, w postaci zastrzeżenia i wręczenia zadatku (art. 394 k.c.). Żadna z powyższych trzech okoliczności w niniejszej sprawie nie zachodziła. Skoro do umowy przedwstępnej nie mają zastosowania przepisy o umowach wzajemnych, nie było też podstaw do zastosowania art. 491 i 492 k.c.

W tej sytuacji sąd uznał, że oświadczenia powodów z dnia 22 grudnia 2011 r. o odstąpieniu od umowy przedwstępnej nie odniosły żadnych skutków prawnych. Strony wiązała ważna umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości, która nie została wykonana w terminie oznaczonym w umowie, a dokonany przez powodów wybór roszczenia odszkodowawczego spowodował przedawnienie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej. Zgłoszone w niniejszej sprawie roszczenia odszkodowawcze z umowy przedwstępnej nie należały do szkód określonych w art. 390 § 1 k.c., a zatem powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu. W istocie rzeczy powodowie nie zgłosili w niniejszych sprawach wobec pozwanego żadnych skutecznych roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej.

Jak wynika z okoliczności faktycznych, w niniejszej sprawie powodowie i trzeci wspólnik, przy zawieraniu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zapłacili pozwanemu Ł. W. kwotę 200.000 zł na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia zarzutów pozwanego, że okoliczność dokonania zapłaty nie została przez powodów udowodniona, w szczególności, że nie zostało przedstawione stosowne pokwitowanie.

Jak wynika z ustaleń faktycznych, w treści aktu notarialnego zawierającego umowę przedwstępną, znalazło się również oświadczenie pełnomocnika pozwanego, o przyjęciu od powodów łącznie kwoty 200.000 zł na poczet ceny zakupu nieruchomości. Nie można rozumieć tego oświadczenia inaczej, jak tylko, jako potwierdzenie na piśmie faktu spełnienia przez powodów całego świadczenia na poczet przyszłej umowy sprzedaży. Takie potwierdzenie stanowi, zatem pokwitowanie w rozumieniu art. 462 k.c., z tym skutkiem, że skoro

zostało przedstawione przez powodów, to na pozwanym ciążył obowiązek obalenia domniemania wynikającego z pokwitowania. W niniejszej sprawie Ł. W. w istocie rzeczy jedynie zaprzeczył okoliczności otrzymania pieniędzy, wskazując, że to powodowie winni wykazać ich przekazanie. Zdaniem Sądu Okręgowego, wobec przedstawienia pokwitowania na piśmie, powodowie wykonali ciężące na nich obowiązki dowodowe z art. 6 k.c., a pozwany nie przedstawił dowodów zaprzeczających prawdziwości pokwitowania.

Gdy nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne. Nie zostaje, bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki. W każdym przypadku spełniający świadczenie na poczet umowy przyrzeczonej będzie mógł oprzeć swoje roszczenie o zwrot na przepisach o nienależnym świadczeniu. W takim przypadku przeciwko roszczeniu z tytułu nienależnego świadczenia zobowiązany nie może podnieść zarzutu, że korzyść zużył lub utracił w taki sposób, że nie jest wzbogacony, albowiem osoba otrzymująca świadczenie na poczet umowy, która jeszcze nie została zawarta, powinna liczyć się z obowiązkiem zwrotu aż do chwili jej zawarcia.

W niniejszej sprawie powodowie zapłacili pozwanemu świadczenie pieniężne na poczet przyszłej ceny zakupu nieruchomości spodziewając się zawarcia umowy z uwagi na zawartą umowę przedwstępną sprzedaży. Umowa sprzedaży w chwili obecnej nie może zostać zrealizowana, gdyż upłynął termin przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej a pozwany nie zgłosił gotowości jej zawarcia. W tej sytuacji należało uznać, że odpadła podstawa świadczenia w rozumieniu art. 410 § 2 k.c., tym samym, z chwilą przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, świadczenie spełnione przez powodów stało się nienależne. Jak wynika z twierdzeń powodów, dokonali oni zapłaty ceny zakupu nieruchomości proporcjonalnie do mających im przypaść udziałów, to jest po # z 200.000 zł, a zatem uzasadnione było ich żądanie wobec pozwanego co do zapłaty kwot po 66.666,67 zł.

W tym zakresie sąd a quo oba powództwa uwzględnił. Odsetki należały się powodom od chwili opóźnienia w zapłacie. Zapłata z tytułu zwrotu nienależnego świadczenia nie jest świadczeniem terminowym i powinna być spełniona niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.). Wezwanie do zapłaty zostało sporządzone przez powodów dopiero w dniu 22 grudnia 2011 r. i wysłane pocztą do pozwanego, który tej korespondencji nie odebrał. W dniu 10 stycznia 2012 r. pozwany odebrał odpisu pozwu w obu sprawach i od tej daty należało ustalić termin naliczania odsetek ustawowych, oddalając żądanie obu powództw w dalszym zakresie.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.

Zostały one stosunkowo rozdzielone, przy przyjęciu zasady, że powodowie wygrali procesy w 1/2 części. W związku z tym sąd przyznał im od pozwanego kwoty po 3.334 zł tytułem zwrotu opłaty od zasądzonych kwot. W pozostałym zakresie kosztami sądowymi sąd obciążył powodów, a koszty zastępstwa procesowego wzajemnie zniósł.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów;
2. nierozważnie w sposób wszechstronny całego materiału dowodowego;
3. błędna ocenę materiału dowodowego;
4. nieprawidłowe ustalenie stanu faktycznego sprawy, co w konsekwencji doprowadziło do bezzasadnego zastosowania art. 410 k.c.;

5. nieuwzględnienie przez sąd okoliczności, że powodowie oraz świadek T. P. (1) byli (...) spółki (...), co miało istotny wpływ na postępowanie powodów w zakresie rzekomego przekazania spornych kwot pozwanemu i ocenę zeznań świadka oraz wyjaśnień powodów;

6. nieuwzględnienie przez sąd okoliczności zawarcia przez powodów i świadka T. P. ugody w formie aktu notarialnego na mocy, której uzgodniły harmonogram spłat należności pozwanego na kwotę 1.639.898,20 zł, co miało istotny wpływ na postępowanie powodów w zakresie rzekomego przekazania spornych kwot pozwanemu i ocenę zeznań świadka oraz wyjaśnień powodów;

7. nieuwzględnienie przez sąd okoliczności, że w dniu zawarcia zarówno ugody ze spółką jak i spornej umowy toczyły się z powództwa spółki sprawy sądowe i egzekucyjne przeciwko pozwanemu, co miało istotny wpływ na postępowanie powodów w zakresie rzekomego przekazania spornych kwot pozwanemu i ocenę zeznań świadka oraz wyjaśnień powodów;

8. nieuwzględnienie przez sąd, że zawarcie umowy przez powodów z B. W. (2), a następnie zachowanie całkowitej bierności do końca 2011 r. i narażenie się na poniesienie szkody (utrata zadatku i zysku z dalszej sprzedaży), co miało istotny wpływ na postępowanie powodów w zakresie rzekomego przekazania spornych kwot pozwanemu i ocenę zeznań świadka oraz wyjaśnień powodów;

9. błędne przyjęcie, że powodowie i świadek T. P. (1) zamierzali nabyć sporną nieruchomość do wspólności łącznej.

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów za obie instancje. Ponadto wniósł o dopuszczenie dowodu z wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 22 listopada 2012 r. w sprawie z powództwa (...)przeciwko Ł. W. o zapłatę wraz z uzasadnieniem oraz protokołu rozprawy z dnia 13 listopada 2012 r. w części dotyczącej zeznań świadka B. W. (1). Podczas rozprawy apelacyjnej pozwany cofnął wniosek o dopuszczenie dowodu z protokołu rozprawy z dnia 13 listopada 2012 r. w części dotyczącej zeznań świadka B. W. (1).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie jest zasadna. Stanowi ona czystą polemikę z prawidłowo ustalonym przez sąd pierwszej instancji stanem faktycznym mającym odzwierciedlenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, który rzetelnie i prawidłowo został oceniony przez sąd a quo przy użyciu kryterium wiedzy, doświadczenia życiowego i zasad logicznego rozumowania. Pozwany tej oceny i ustaleń sądu nie podważył w żaden sposób, albowiem przedstawił jedynie w apelacji własną wersję stanu faktycznego, która nie może stanowić podstawy do weryfikacji zaskarżonego wyroku.

Ma rację apelujący, że oświadczenie ojca pozwanego, zawarte w akcie notarialnym obejmującym umowę przyrzeczenia, stanowi w istocie pokwitowanie uregulowane w art. 462 – 466 k.c. i jest źródłem wynikającego z jego treści domniemania, że zostało spełnione świadczenie w nim wymienione. Z punktu widzenia prawa procesowego pokwitowanie jest dokumentem prywatnym w rozumieniu art. 245 k.p.c. i jako taki 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 rzeczywistości. Stan stwierdzony w pokwitowaniu, jako fakt, podlega ocenie w kategoriach prawdy lub fałszu. Pozwany, jako osoba mająca interes prawny w obaleniu domniemania, że treść złożonego oświadczeń zawartego w pokwitowaniu, nie odpowiada stanowi rzeczywistości, może twierdzić i dowodzić, że nie zostało spełnione świadczenia w nim wymienione (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2009 r., V CSK 4/09, LEX nr 527176). Podważenie 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 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 1976 r., III CRN 46/76, OSP 1977/2/29).

Pozwany jednakże, wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji, nie przedstawił żadnych przekonujących dowodów na to, że oświadczenie ojca pozwanego dotyczące tego, że przed zawarciem umowy otrzymał całość zapłaty od powodów i św. T. P. było nieprawdziwe. Zasady logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego nie pozwalają sądom obu instancji, na ustalenie, że oświadczenie B. W. (3) było nieprawdziwe. Przede wszystkim pozwany cały czas zapomina, że „wierzycielem egzekwującym” w drodze postępowania egzekucyjnego od pozwanego należności i wnoszącym przeciwko pozwanemu kolejne pozwy w celu odzyskania od niego pieniędzy, nie są powodowie. Wierzycielem pozwanego z racji zawartej z pozwanym umowy z dnia 18 maja 2009 r., była spółka z o.o. (...), a nie powodowie. Nie należy utożsamiać spółki z o.o. z osobami fizycznymi, jakimi są w niniejszej sprawie powodowie. Spółka jest odrębnym i samodzielny podmiotem gospodarczym. (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jest umowne wydzielenie określonej masy majątkowej (kapitał zakładowy) w celu prowadzenia działalności gospodarczej z wyłączeniem odpowiedzialności wspólników za zobowiązania takiej spółki, poza jedynym wyjątkiem, jakim jest odpowiedzialność za zobowiązania podatkowe. Powodowie są udziałowcami spółki (...) i członkami jej zarządu mającym uprawnienie do łącznej reprezentacji spółki. To spółka zawarła z pozwanym umowę w dniu 18 maja 2009 r. dotyczącą spłaty zadłużenia wynikającego z zawartej umowy o roboty budowlane w kwocie 1.639.898,20 zł, a nie powodowie, którzy jedynie reprezentowali spółkę i w jej imieniu składali oświadczenia. W imieniu spółki, powodowie, jako członkowie zarządu spółki (...) w § 5 złożyli oświadczenie, że umowa z 18 maja 2009 r. wyczerpuje całość roszczeń wierzyciela względem dłużnika na dzień podpisania umowy przysługujących wierzycielowi z jakichkolwiek tytułów, a w szczególności wynikających z podpisanej umowy (umowa k. 42 – 46). Skoro, umowa wyczerpywała całość roszczeń spółki, a na przedmiotowej nieruchomości ustanowiono hipotekę na rzecz spółki, a nie powodów, to nie było żadnej przesłanki do przyrzekania przez pozwanego sprzedaży przedmiotowej nieruchomości osobom fizycznym, celem zabezpieczenia roszczeń spółki, gdyż w wypadku niespełnienia umowy przez pozwanego spółka mogła realizować część swojego roszczenia z nieruchomości pozwanego, nawet po jej sprzedaży na rzecz powodów i trzeciego udziałowca. W świetle powyższego bardziej logiczne staje się twierdzenie powodów, że zapłata za sprzedaż przedmiotowej nieruchomości miała pozwanemu pomóc w ewentualnym wywiązaniu się ze zobowiązań, a powodowie w transakcji zobaczyli dobry interes finansowy dla każdego z nich. Skoro powodowie i trzeci udziałowiec nabyć mieli tę nieruchomość, jako osoby fizyczne do współwłasności po #, to zapłata przez nich dokonana nie mogła być potrącona z wiarygodności przysługującej spółce wobec pozwanego. Ponadto wartość nieruchomości ustalona przez strony umowy przedwstępnej stanowiła tylko nieco ponad 12% wysokość zadłużenia pozwanego wobec spółki. Jaki byłby sens w zabezpieczeniu tak wysokiego zadłużenia tak niską wartością nieruchomości?

Sąd Okręgowy trafnie uznał, że pozwany nie przedstawił żadnych weryfikowalnych dowodów dla wykazania swojej tezy o pozorności umowy przedwstępnej. Przeciwno uznaniu pozorności umowy przemawiają także dowody w postaci umowy przedwstępnej – listu intencyjnego zawartej przez powodów z B. W. (2) i zeznania B. W. w charakterze świadka. Ta umowa została zawarta w dniu 24 sierpnia 2009 r., a więc w 3 miesiące po zawarciu umowy przez strony. Przemawia to za tym, że powodowie nie traktowali umowy z dnia 19 maja 2009 r., jako pozorowanej i niemającej wywoływać skutków prawnych, lecz liczyli na nabycie tej nieruchomości i uzyskanie dla siebie zysku z jej sprzedaży. Pozwany nie zdołał przedstawić żadnego przekonującego dowodu, poza własnymi gołosłownymi twierdzeniami, na to, że umowa zawarta przez powodów z B. W. (2) w istocie nie została zawarta i nie mogła wywołać skutku w postaci zwrotu podwójnego zadatku, że została spreparowana przez powodów na użytek niniejszego postępowania.

Tej oceny nie zmienia również próba wykazania przez pozwanego, że o pozorności umowy przedwstępnej z dnia 19 maja 2009 r. świadczy to, że powodowie nie wzywali go przed datą expiracji umowy przedwstępnej do zawarcia umowy przyrzeczonej. Powodowie twierdzą, że wielokrotnie były prowadzone na ten temat ustne rozmowy, a pozwany i jego ojciec temu zaprzeczają. Oba twierdzenia nie zostały potwierdzone weryfikowalnymi dowodami i dlatego sąd pierwszej instancji prawidłowo przyjął, że obie strony umowy nie dążyły do zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednakże nie należy zapominać, że to od nabywcy zależy czy w dalszym ciągu chce nabyć nieruchomość, czy też otrzymać zwrot swojego świadczenia. Skoro, tak jak twierdzi pozwany powodowie nie rozmawiali z nim lub jego ojcem o zawarciu umowy przyrzeczonej, to oznacza, że zrezygnowali z jej zawarcia, o czym świadczy to, że wystąpili przed upływem terminu przedawnienia o świadczenia finansowe. Słusznie stwierdził sąd a quo, że obecnie, co najwyżej mogą

domagać się zwrotu tego co świadczyli, jako nienależnego świadczenia, gdyż zapłacili całą cenę nieruchomości, a do przeniesienia jej własności nie doszło.

Nie można podzielić twierdzenia pozwanego, że powodowie i św. T. P. (1) nabyli nieruchomość do współwłasności łącznej. Zdaniem sądu ad quem powodowie mieli nabyć przedmiotową nieruchomość do współwłasności ułamkowej, a nie łącznej. Współwłasność łączna różni się od ułamkowej, tym, że w niej nie można określić ilości udziałów każdego współwłaściciela, dlatego ta forma współwłasności jest niepodzielna. Oba współwłaścicielom przysługuje pełne prawo do całej masy majątkowej w niej zawartej i dlatego żaden ze współwłaścicieli nie może korzystać z praw własności przez cały czas trwania współwłasności łącznej. Przykładem tego może być fakt, że żaden ze współwłaścicieli nie może sprzedać swojej części współwłasności, ponieważ nie ma określonych udziałów, którymi można by rozporządzać. W zawartej pomiędzy stronami umowie przedwstępnej są określone udziały każdego z powodów i T. P..

Pozwany nie wykazał w toku postępowania przed sądem pierwszej, jak i drugiej instancji, że nie otrzymał od powodów i T. P. ceny nieruchomości, a to na nim, a nie na powodach, spoczywał taki obowiązek. Samo gołosłowne twierdzenie pozwanego i jego ojca, że nie otrzymał pieniędzy, nie podważa zawartego w umowie oświadczenia pełnomocnika pozwanego, że pieniądze otrzymał przed zawarciem aktu notarialnego. Logika i doświadczenie życiowe, na które pozwany się powoływał, w świetle ustalonych faktów, nie podważyły prawdziwości tego oświadczenia. Nie było powodu dla którego powodowie działający w imieniu spółki (...) i pozwany, chcąc zabezpieczyć wykonanie przez pozwanego ugody, nie mieliby zawrzeć w ugodzie postanowienia o przewłaszczeniu przedmiotowej nieruchomości na zabezpieczenie długu. Istota przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie polega na przeniesieniu na wierzyciela własności nieruchomości (czy to stanowiącej własność dłużnika, czy nawet osoby trzeciej) w celu zaspokojenia roszczenia wierzyciela w sytuacji, w której dłużnik swojego zobowiązania nie wykona, przy jednoczesnym zobowiązaniu wierzyciela do zwrotnego przeniesienia nieruchomości, jeżeli dłużnik swoje świadczenie spełni. Umowa tego rodzaju obejmuje zwykle również zobowiązanie wierzyciela do korzystania z prawa własności nieruchomości w ściśle określony sposób w umowie, w szczególności do powstrzymywania się z przeniesieniem prawa własności tej nieruchomości na osoby trzecie. To z reguły jednak dłużnik (względnie osoba trzecia, która zabezpieczyła dług dłużnika) pozostaje we władaniu nieruchomością, stając się względem wierzyciela (właściciela) posiadaczem zależnym. Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie jest w swej istocie umową tzw. powiernictwa, znanego już prawu rzymskiemu. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 maja 2000 roku (III CKN 246/00, OSNC 2000/11/213) stwierdził, że umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie nie jest umową o przeniesienie własności nieruchomości zawartą pod warunkiem. Stanowisko to było aprobowane również w późniejszym orzecznictwie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2002 r., III CKN 748/2000, OSNC 2003/3/33). Przewłaszczenie na zabezpieczenie nie daje wierzycielowi prawa do zaspokojenia roszczenia z przewłaszczonej nieruchomości dopóki nie upłynął termin wykonania zobowiązania przez dłużnika – możliwość taka byłaby sprzeczna z celem przewłaszczenia, które winno zmierzać wyłącznie do zabezpieczenia roszczenia. Innymi słowy, nie jest tak, że nieruchomość przekazaną na własność wierzycielowi, wierzyciel ten może potraktować, jako spłatę długu przez dłużnika. Zastosowanie takiej instytucji dawałoby faktyczne zabezpieczenie wierzycielowi, tj. spółce (...). Natomiast przyrzeczenie przeniesienia własności na rzecz innych podmiotów niż wierzyciel, w żaden sposób nie zabezpieczało wierzytelności spółki.

To, że powodowie czekali z realizacją swoich roszczeń finansowych wobec pozwanego nie świadczy samo przez się o pozorności umowy z dnia 19 maja 2009 r. i fikcyjności umowy z dnia 24 sierpnia 2009 r., lecz o tym, że stosunki pomiędzy stronami były skomplikowane i powodowie mieli do końca upływu terminu do realizacji swoich roszczeń z umowy przedwstępnej, nadzieję na nabycie nieruchomości od pozwanego. Tak się nie stało i dlatego wystąpili z niniejszym powództwem.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację, jako niezasadną. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 w zw. z art. 108 § 1 i 391 § 1 k.p.c.