

Sygn. akt V ACa 1487/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lipca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Ewa Klimowicz-Przygódzka (spr.)

Sędziowie: SA Edyta Jefimko

SA Bernard Chazan

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W.

przeciwko M. Ż.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 7 kwietnia 2017 r., sygn. akt IV C 219/13

I. oddała obie apelacje;

I. zasądza od M. Ż. na rzecz M. W. kwotę 1350 (tysiąc trzysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Bernard Chazan Ewa Klimowicz-Przygódzka Edyta Jefimko

Sygn. akt V ACa 1487/17 UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od M. Ż. na rzecz M. W. kwotę 100 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 I 2013 r. tytułem zwrotu należności uzyskanej bez podstawy prawnej. Oddalił roszczenie o zapłatę kary umownej w wysokości 450 000 zł mające wynikać z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zawartej przez strony oraz dokonał stosunkowego rozliczenia kosztów procesu, stosownie do wielkości w jakiej powód i pozwana proces ten wygrali.

Z ustaleń faktycznych poczynionych przez ten sąd wynikało, że M. Ż. i M. W. pozostawali od roku 1996 w nieformalnym związku. W trakcie jego trwania zawierali ze sobą umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości. M.in. w dniu 10 III 2004 r. powód zobowiązał się sprzedać pozwanej działkę położoną we wsi K. za 78 000 zł w terminie do 30 VII 2004 r.. Na wypadek nie przystąpienia do aktu została przewidziana kara umowna w wysokości 4 000 zł. Następnie w dniu 10 III 2004 r. zobowiązał się sprzedać inną działkę położoną w tej samej miejscowości za kwotę 40 000 zł. Akt notarialny miał być podpisany do 30 VII 2004 r. . Również i w tym przypadku przewidziano karę umowną w wysokości 2 000 zł.

Z kolei w dniu 20 IV 2005 r. pozwana nabyła nieruchomość gruntową położoną przy ulicy (...) w W., zabudowaną domem mieszkalnym w zabudowie szeregowej. Na wykończenie rozpoczętej budowy, zakup domu, refinansowanie kosztów w dniu 7 VII 2005 r. zaciągnęła kredyt w wysokości 202 000 zł w Banku (...).

Na nieruchomości powyższej strony zamieszkiwały razem wraz z małoletnim synem .

Pozwana oczekiwała na pomoc powoda w spłacie w/w kredytu. Strony prowadziły na ten temat rozmowy. Ostatecznie ustaliły , że M. Ż. sprzeda M. W. nieruchomość przy ulicy (...), a z uzyskanej ceny sprzedaży spłaci kredyt. Powód miał zaciągnąć kredyt celem spłaty ceny sprzedaży. W połowie stycznia 2011 r. strony uzgodniły treści umowy przedwstępnej.

Do zawarcia przedmiotowej umowy doszło w dniu 28 III 2011 r.. W umowie zatytułowanej (...) strony uzgodniły cenę za przedmiotową nieruchomość w wysokości 650 000 zł oraz oświadczyły, że w dniu podpisania umowy powód wpłacił pozwanej kwotę 100 000 zł. M. W. oświadczył także, iż ma świadomość, że na kupowanej nieruchomości ustanowiona jest hipoteka wynikająca z udzielonego w dniu 7 VII 2005 r. kredytu hipotecznego. M. Ż. oświadczyła zaś, że ze środków nabytych na podstawie niniejszej umowy spłaci zaciągnięty kredyt hipoteczny. Strony zastrzegły ponadto , że widzą możliwości zawarcia dodatkowej umowy w przypadku niezbędności pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania zakupu nieruchomości. Umowa końcowa w formie aktu notarialnego przenoszącego prawo własności nieruchomości miała zostać zawarta do dnia 29 VI 2011 r.. W przypadku niedotrzymania postanowień umowy przedwstępnej , a w szczególności nie zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego do wyżej wskazanego dnia oraz w przypadku zawarcia innej umowy sprzedaży jak i obciążania nieruchomości hipoteką - strona, która nie dotrzyma warunków umowy miała zapłacić stronie przeciwnej karę umowną w wysokości 1 500 000 zł. Umowa z dnia 28 III 2011 r. została sporządzona w dwóch egzemplarzach. Na pierwszej stronie obydwu egzemplarzy umowy zostały złożone dwa nieczytelne podpisy. Pod postanowieniami wynikającymi z umowy podpisy złożyli: M. Ż. jako sprzedający oraz M. W. jako kupujący .

W dniu podpisania umowy w domu stron był obecny ich syn oraz matka powoda. Po powrocie M. Ż. z pracy wszyscy usiedli do kolacji. Po kolacji pozwana rozpoczęła przygotowania do wyjazdu służbowego, który miał się odbyć w dniu 30 III 2011 r.. W międzyczasie przy stole podpisała dwa egzemplarze umowy, jeden z nich czytając dokładnie. Następnie powód zszedł do piwnicy skąd w reklamówce przyniósł pieniądze w kwocie 100 000 zł i przekazał je M. Ż.. W tym czasie matka powoda opiekowała się wnukiem, krzątając się w pobliżu .

W okresie od marca do maja 2011 r. na konto bankowe pozwanej, prowadzone w Banku (...) nie wpłynęła żadna kwota powyżej 10 000 zł.

W dniu 1 VI 2011 r. powód złożył w Banku (...) wniosek o udzielenie kredytu mieszkaniowego. We wniosku wskazał koszt inwestycji

650 000 zł, oszczędności 100 000 zł, kwotę kredytu 550 000 zł. Bank wydał decyzję odmowną z uwagi na nie złożenie wymaganych dokumentów w ciągu 30 dni.

W dniu 11 VI 2011 r. pełnomocnik powoda radca prawny R. K. przesłał pozwanej pismo z dnia 10 VI 2011 informujące o terminie zawarcia umowy w formie aktu notarialnego , wyznaczonym na dzień 29 VI 2011 r. na godzinę 14:30 w Kancelarii Notarialnej przy ulicy (...) w W. .

W dniu 28 VI 2011 r. powód wysłał do pozwanej drogą mailową przypomnienie o tym terminie.

Powódka na podpisanie umowy nie stawiała się, a powód złożył notariuszowi oświadczenie, że w dniu 28 III 2011 r. zawarł umowę przedwstępną sprzedaży, na podstawie której M. Ż. zobowiązała się sprzedać mu nieruchomość położoną w W. przy ulicy (...) o numerze (...), stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym (...), zabudowaną domem mieszkalnym w zabudowie szeregowej oraz , że pozwana została powiadomiona o terminie i miejscu zawarcia umowy

pisemnie listem poleconym na 14 dni przed wyznaczonym terminem oraz drogą elektroniczną na podany przez nią adres mailowy.

W dniu 14 VII 2011 r. pełnomocnik M. W. wezwał M. Ż. do zapłaty kwoty 1 500 000 zł tytułem kary umownej w terminie 7 dni.

W dniu 17 II 2012 r. pomiędzy R. K. a M. W. , M. W. a M. S. , M. S. a M. W. prowadzona była korespondencja mailowa na temat: umowa bądź umowa (...).

W tym samym dniu M. S. (...) wysłała wiadomość mailowa wraz załącznikami w postaci: strona 1, strona 2 do M. Ż. (...). W załączniku był skan umowy z dnia 27 III 2011 r. zawartej między stronami, zatytułowanej (...). Jej przedmiotem była działka przy ulicy (...). W umowie tej zawarte zostały takie same postanowienia poza postanowieniami o uzyskaniu przez sprzedającą kwoty 100 000 zł i poza karą umowną. Pod umową tą podpisy złożyli: M. Ż. jako sprzedający oraz M. W. jako kupujący.

W dniu 14 XII 2012 r. M. Ż. przesłała w/w wiadomość wraz z załącznikami na służbowy adres mailowy - (...)

W dniu 29 VI 2012 r. powód zawezwał pozwaną do próby ugodowej w sprawie przeniesienia własności nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) lub ewentualnie do zapłaty kwoty 550 000 zł - tytułem zwrotu zaliczki 100 000 zł oraz tytułem kary umownej w związku z niedotrzymaniem postanowień umowy z dnia 28 III 2011 r. kwoty 450 000 zł. Do zawarcia ugody jednak nie doszło.

W dniach 20 XII 2012 r., 11 II 2013 r., 18 III 2013 r., 18 III 2013 r., 25 III 2013 r., 5 IV 2013 r., 16 IV 2013 r., 15 V 2013 r. oraz 21 V 2013 r. na konto użytkownika o identyfikatorze (...) logowano się z adresu (...).

W dniu 27 VI 2013 r. pozwana złożyła oświadczenie w formie pisemnej skierowane do powoda, w którym uchylała się od skutków prawnych czynności prawnej rzekomo dokonanej dnia 28 marca 2011 r, tj., podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...). Wskazała, iż w chwili dokonania czynności prawnej znajdowała się pod wpływem błędu wywołanego podstępnie przez powoda . Podstęp ten polegał na zmianie treści oświadczenia woli w stosunku do podpisanej oryginalnej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 27 marca 2011 r. poprzez dodanie klauzuli wprowadzającej karę umowną w wysokości 1 500 000 zł oraz postanowienia potwierdzającego przekazanie przez M. W. na jej rzecz kwoty 100 000 zł tytułem zaliczki. Powódka podnosiła, że o istnieniu umowy z dnia 28 marca 2011 r. , która nie była zgodna z ustaleniami stron dowiedziała się w dniu 3 stycznia 2013 r. , w momencie kiedy doręczony został jej odpis wniosku o zawezwanie do próby ugodowej .

Z ustaleń sądu I instancji opartych na opinii biegłego z zakresu pisma ręcznego wynikało, że pod treścią dwóch egzemplarzy umowy z dnia 28 marca 2011 r. podpisy jako sprzedający nakreśliła M. Ż.. Podpisy te są pierwopismami, tzn. zostały wykonane bezpośrednio na podłożu oraz nie wykazują śladów przerabiania, wywabiania i usuwania pierwotnych linii graficznych. Brak jest również dostatecznych podstaw do negowania autentyczności nieczytelnych podpisów złożonych na pierwszej stronie umów. Podpisy te zawierają cechy autentyczności, jest wysokie prawdopodobieństwo, że jeden z nich sporządziła M. Ż.. Oba egzemplarze umowy zostały wygenerowane z tego samego składu graficznego metodą komputerową i wydrukowane przy pomocy drukarki laserowej, nie są one kopiami kserograficznymi. Tekst na obu umowach pokrywa się względem siebie w sposób fotograficzny .

Z kolei w oparciu o opinie biegłego informatyka Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 17 lutego 2012 r. o godzinie 17:33 użytkownik (...) (...) wysłała na adres poczty elektronicznej M. Ż. (...) wiadomość e-mail, do której zostały załączone pliki zawierające skan umowy z dnia 27 marca 2011 r.. Załączone pliki stanowiły: „(...)” oraz (...). W dniu 14 grudnia 2012 r. wiadomość ta została przekierowana z prywatnej poczty M. Ż. (...) na jej adres służbowy (...). Umowa przesłana przez M. S. opatrzona była datą 27 marca 2011 r. oraz pełnymi podpisami M. Ż. i M. W. na drugiej stronie oraz nieczytelnymi sygnowaniami na pierwszej stronie. Umowa załączona do korespondencji mailowej wysłanej w dniu 17 lutego 2012 r. jest tożsama z kopią umowy z dnia 27 marca 2011 r. Jednakże nie można stwierdzić, czy pliki dołączone do maila są prawdziwe, dowolny plik może zostać sfalszowany.

Jako podstawę powyższych ustaleń faktycznych sąd I instancji obok wymienionych już opinii biegłych sądowych wskazał złożone do akt dowody z dokumentów, poza kopią umowy z 27 marca 2011 r. oraz zeznania świadka R. W. i powoda.

Odnosnie umowy z dnia 27 marca 2011 r. podniesione zostało, że jest to jedynie kopia, która została zakwestionowana przez stronę przeciwną, a ponadto wątpliwości co do jej autentyczności budzi również jej układ graficzny. Zarówno bowiem parafki, jak i podpisy znajdują się w znacznej odległości od tekstu. Z doświadczenia życiowego wynika natomiast, że podpisy czynione są bezpośrednio pod tekstem, właśnie po to by wykluczyć jakąkolwiek ingerencję w tekst, pod którym się znajdują.

Sąd Okręgowy odmówił ponadto wiary wyjaśnieniom pozwanej, uznając je za sprzeczne ze zgromadzonym materiałem dowodowym, jak również nielogiczne i niezgodne z doświadczeniem życiowym.

Pozwana twierdziła bowiem, że nie podpisywała umowy z dnia 28 marca 2011 r. co pozostawało w sprzeczności z opinią biegłego z zakresu pisma ręcznego. Pozwana podawała w dalszej kolejności dwie wersje znalezienia się jej podpisów pod w/w umową.

Po pierwsze wskazywała, że zapoznawała się tylko z jednym egzemplarzem umowy, a drugi podpisała nie czytając go i to ten drugi mógł być tą wersją umowy z dnia 28 III 2011 r.. Wersja ta okazała się niewiarygodna, kiedy powód przedstawił drugi oryginalny egzemplarz umowy o tej samej treści.

Po drugie pozwana twierdziła, że powód dysponował czystymi kartkami z jej podpisami. Wersję powyższą Sąd Okręgowy także ocenił jako niewiarygodną, jako sprzeczną z doświadczeniem życiowym podnosząc, iż trudno sobie wyobrazić sytuację, że jedna osoba przekazuje drugiej czyste kartki zawierające nie tylko jej podpis, ale również parafę i przy tym z podpisem znajdującym się akurat po lewej stronie kartki na 1/3 jej wysokości, zaś parafą po prawej stronie na dole kartki. Dodatkowo przekazuje te czyste kartki z podpisami i parafami w dwóch egzemplarzach w takiej samej konfiguracji. Przypomniawszy, że biegły z zakresu pisma ręcznego wskazał, że podpisy są pierwopismami, tzn. zostały wykonane bezpośrednio na podłożu oraz nie wykazują śladów przerabiania, wywabiania i usuwania pierwotnych linii graficznych. Nadto zdaniem biegłego oba egzemplarze umowy zostały wygenerowane z tego samego składu graficznego metodą komputerową i wydrukowane przy pomocy drukarki laserowej, nie są one kopiami kserograficznymi, tekst na obu umowach pokrywa się względem siebie w sposób fotograficzny.

Za niewiarygodne zostały uznane także twierdzenia pozwanej, iż powód dopisał sporne postanowienia do umowy, ponieważ pozostawały one w sprzeczności z opinią biegłego z zakresu pisma ręcznego.

Podobnie Sąd Okręgowy nie dał wiary wyjaśnieniom pozwanej, że nie otrzymała ona od powoda zaliczki. Podnosił, iż wyjaśnienia te pozostawały w sprzeczności z zeznaniami świadka R. W.. Również fakt, że pozwana nie dokonała wpłaty przez dwa miesiące kwoty 100 000 zł na swój rachunek w ocenie tego sądu nie dowodzi, że spornej zaliczki nie otrzymała. Mogła bowiem wpłacić ją na inne konto, czy też założyć lokatę lub w inny sposób zainwestować. Poza tym pozwana potwierdziła, że już wcześniej strony dokonywały rozliczeń pomiędzy sobą gotówkowo.

Nie prawdziwe w ocenie sądu I instancji były ponadto twierdzenia pozwanej, iż o umowie z dnia 28 marca 2011 r. dowiedziała się dopiero z chwilą doręczenie jej odpisu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej tj. w styczniu 2013 r. Jak wynikało bowiem z dołączonych akt sprawy, II Co 2047/12 Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, pozwana w dniu 12 października 2012 r. udzieliła pełnomocnictwa adwokatowi M. M. (1) do występowania w w/w postępowaniu. W dniu 13 listopada 2012 r. działający z upoważnienia w/w adwokata aplikant wystąpił o kserokopie kart z akt, i w tym samym dniu je otrzymał. Nie sposób jest przyjąć, by pełnomocnik nie poinformował pozwanej o treści dokumentów, które pozyskał.

Nie podzielone zostały również przez Sąd Okręgowy twierdzenia pozwanej, iż zamiarem stron przy zawarciu umowy przedwstępnej było jedynie umożliwienie powodowi wzięcia kredyty, bez przenoszenia własności nieruchomości. Zgodnie bowiem z doświadczeniem życiowym wiadomym jest, że w przypadku transakcji nieruchomościami na rynku

wtórny podstawą uzyskania kredytu jest przedwstępna umowa sprzedaży zawarta w formie aktu notarialnego. Strony umowy w takiej formie nie zawarły. Potwierdzeniem powyższego toku rozumowania jest odmowa udzielenia powodowi kredytu przez (...) Bank (...). Wiadomym jest również, że banki przywiązują niezwykle dużą uwagę do tego, aby zabezpieczyć spłatę kredytu poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości i w związku z tym uruchamiają kredyt dopiero po zawarciu umowy przyrzeczonej.

Za dowód niewiarygodny zostały ponadto uznane zeznania świadka strony pozwanej M. J., gdyż pozostawały one w sprzeczności z zebrany materiał dowodowy. Podobnie jak pozwana świadek wskazała, że M. Ż. dowiedziała się o umowie z dnia 28 III 2011 r. na przełomie 2011 i 2012 r, co jak już wykazano było niewiarygodne.

Uzasadniając obdarzenie przymiotem wiarygodności zeznania matki powoda R. W., Sąd Okręgowy podnosił, że były one spójne, logiczne i korespondowały ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Świadek zeznawała to co pamiętała, uczciwie przyznała, że nie wiedziała jaką kwotę powód przekazał pozwanej, opisała zachowanie poszczególnych uczestników zdarzenia. Naciskana wskazała, że pieniądze zajmowały powierzchnię pudełka po ptasim mleczku.

Jeśli chodzi o kolejno wyjaśnienia powoda to w ocenie sądu I instancji wersja przez niego przedstawiona była logiczna, zgodna z doświadczeniem życiowym, a przede wszystkim znajdowała potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym tj. dwóch egzemplarzach umowy oraz zeznaniach świadka R. W..

Jako nic nie wnoszące do sprawy Sąd Okręgowy uznał zeznania świadka M. S.. Wynikało z nich jedynie tyle, że świadek korzystała w pracy ze swojego prywatnego maila.

Sąd Okręgowy wyjaśnił ponadto, że oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez strony, gdyż nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a zgromadzony materiał dowodowy był wystarczający do wydania wyroku.

Za okoliczności sporne i istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy sąd I instancji uznał: treść zawartej przez nie umowy przedwstępnej sprzedaży, zamiar stron jaki towarzyszył jej zawarciu, wpłacenie przez powoda zaliczki, zawiadomienie pozwanej o terminie zawarcia aktu notarialnego.

Rozstrzygając powyższe kwestie sporne po pierwsze przyjął, że pozwana nie wykazała, aby doszło do zawarcia umowy z dnia 27 marca 2011 r. Przedstawiła jedynie jej kopię, która została zakwestionowana przez stronę przeciwną.

Nie potwierdziły się również wyjaśnienia pozwanej, iż podpisała umowę z dnia 28 marca 2011 r., działając pod wpływem podstępu powoda o jakim mowa w art. 86 § 1 k.c., przez który należy rozumieć działanie polegające na świadomym wywołaniu u drugiej osoby mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy po to, aby skłonić ją do dokonania określonej czynności prawnej.

Pozwana nie wykazała podstępного działania powoda. Z przyczyn już powyżej wskazanych żadna z podnoszonych przez nią wersji zachowań powoda skutkujących uzyskaniem jej podpisów pod umową z dnia 28 marca 2011 r. nie znalazła potwierdzenia. Dodatkowo uzasadniając brak wiarygodności twierdzeń pozwanej o tym, że powód przedłożył jej do podpisu dwa egzemplarze umowy o różnej treści Sąd Okręgowy podnosił, że żaden rozsądnie myślący człowiek nie przedłożyłby, drugiej osobie do podpisu dwóch egzemplarzy umowy o różnej treści, licząc na to, że ta nie zapozna się z drugim egzemplarzem. Powód nie mógł przecież wiedzieć ani spodziewać się, że pozwana nie weźmie jednego z egzemplarzy umowy po ich podpisaniu.

Konkludując Sąd Okręgowy uznał, iż pomimo tego, iż pozwana złożyła w terminie oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli złożonego pod wpływem podstępu, umowa z dnia 28 marca 2011 r. jest ważna, gdyż pozwana nie wykazała podstępного działania powoda.

Za niezasadne zostało również uznane stanowisko pozwanej dotyczące nieważności umowy z dnia 28 marca 2011 r. gdyż była to umowa pozorna, ponieważ zamiarem stron nie było zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, a umowa przedwstępna miała jedynie na celu zaciągnięcie kredytu przez powoda.

Sąd Okręgowy podnosił, iż aby przyjąć, iż dana czynność prawna dotknięta jest pozornością w rozumieniu art. 83 § 1 k.c. nieodzownym jest wykazanie, że zachodziła niezgodność pomiędzy tym co strony zadeklarowały na zewnątrz, a tym co w rzeczywistości poprzez zawarcie czynności prawnej zamierzały uzyskać. Przedmiotowa rozbieżność powinna przy tym dotyczyć treści czynności prawnej, co będzie miało miejsce w przypadku, gdy strony zmierzają do wywołania wrażenia dokonania określonej czynności prawnej, zaś w rzeczywistości w ich sferze prawnej nic się nie zmienia lub też zmiana następuje, ale o innym charakterze niż wynikałoby to z treści złożonych oświadczeń woli.

Pozwana nie wykazała aby taki charakter miała czynność prawna polegająca na zawarciu umowy z dnia 28 III 2011 r. . Nie zaferowała innych dowodów oprócz własnych twierdzeń, które były sprzeczne z doświadczeniem życiowym. Wiadomym bowiem jest , że w przypadku transakcji nieruchomościami na rynku wtórnym podstawą uzyskania kredytu jest przedwstępna umowa sprzedaży zawarta w formie aktu notarialnego, której to formy strony nie zachowały. Potwierdzeniem zasadności powyższego rozumowania jest odmowa udzielenia powodowi kredytu przez (...) Bank (...). Podniesione również zostało, że banki przywiązują niezwykle dużą uwagę do zabezpieczenia spłaty kredytu poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości. W związku z tym wypłacają kredyt dopiero po zawarciu umowy przyrzeczonej. W świetle powyższego wskazywana przez pozwaną wersja była nie do zrealizowania , a zatem całkowicie niewiarygodna.

Reasumując pozwana nie wykazała pozorności umowy przedwstępnej sprzedaży, a zatem zawarłą przez strony w dniu 28 marca 2011 r. umowę uznać należało za ważną. Wynikające z niej roszczenia nie uległy przy tym rocznemu przedawnieniu w oparciu o art. 390 § 3 k.c.. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 29 czerwca 2011 r. , powód zaś wystąpił ze swoim roszczeniami we wniosku o zawezwanie do próby ugodowej nadanym w urzędzie pocztowym w dniu 29 czerwca 2012 r., a zatem z zachowaniem w/w terminu.

Pomimo powyższej konstatacji Sąd Okręgowy uznał zgłoszone przez powoda żądanie zapłaty przez pozwaną w oparciu o postanowienia w/w umowy kary umownej za niezasadne.

Po pierwsze podniósł, iż mimo automatyzmu w przedmiocie konieczności zapłacenia kary umownej w razie wystąpienia okoliczności uzasadniających jej naliczenie przyjąć należy, że dłużnik będzie zwolniony od obowiązku jej zapłaty, jeżeli wykaże, że przyczyną niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania uzasadniającego naliczenie kary umownej są okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności (W. Czachórski, Zobowiązania, 2009, s. 350; T. Wiśniewski (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. I, 2011, s. 800). Zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się bowiem z zakresem ogólnej odpowiedzialności kontraktowej dłużnika wynikającej z art. 471 k.c., gdy od przewidzianego tym przepisem odszkodowania kara umowna różni się tylko tym, że przysługuje ona niezależnie od poniesionej szkody .

W niniejszej sprawie okolicznością uzasadniającą przyznanie kary umownej było niepodpisanie do dnia 29 czerwca 2011 r. końcowego aktu notarialnego przenoszącego prawo własności nieruchomości. Sąd Okręgowy podnosił, że bezspornym jest , iż do zawarcia tego aktu notarialnego nie doszło, tym niemniej należy mieć na uwadze, że powód wyznaczając termin podpisania umowy , faktycznie nie miał zamiaru takiego aktu zawrzeć. Jak sam zeznał, jego zasadniczym zamiarem było zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży w formie aktu notarialnego, co umożliwiłoby mu wzięcie kredytu na zapłatę ceny sprzedaży, a dopiero, gdyby pozwana na takie rozwiązanie nie wyraziła zgody, doszłoby do zawarcia umowy przyrzeczonej, a on uzyskałby środki na zapłatę ceny sprzedaży od znajomego. Skoro zatem sam powód nie miał definitywnej woli zawarcia umowy przyrzeczonej, to w ocenie sądu I instancji nie może być mowy o powstaniu roszczenia o zapłatę kary umownej z tytułu jej nie zawarcia.

Po drugie Sąd Okręgowy uznał, iż pozwana nie ponosi odpowiedzialności za nie wykonanie swojego zobowiązania, ponieważ nie miała ona wiedzy o wyznaczonym terminie i miejscu zawarcia aktu notarialnego. W szczególności powód

nie wykazał, aby pismo informujące pozwaną o tychże okolicznościach dotarło do niej przed wyznaczonym terminem umowy. Nie przedstawił dowodu doręczenia zawiadomienia pozwanej, a w złożonym przez niego do akt dowodzie nadania błędnie zostało wpisane imię pozwanej, zamiast M. , M.. W takiej sytuacji doręczyciel powinien był odmówić wydania przesyłki z uwagi na sprzeczność imienia jej adresata.

Jeżeli chodzi o wiadomość mailową przesłaną w dniu 28 czerwca 2011 r. tj. na dzień przed wyznaczonym terminem , na prywatny adres pozwanej, którego rzadko używała, to nie ma pewności, czy pozwana ją odebrała przed wyznaczonym czasem podpisania aktu notarialnego. Ponadto termin został wyznaczony na godzinę 14:30 tj. w godzinach pracy pozwanej , co rodziłoby duże trudności w uzyskaniu dnia wolnego od pracy.

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy wywodził, iż nawet w przypadku ustalenia istnienia podstaw do obciążenia pozwanej karą umowną, zaistniałyby podstawy do jej miarkowania w oparciu o art. 484 § 2 k.c. jako kary rażąco wygórowanej. Przekracza ona bowiem znacznie wartość sprzedawanej nieruchomości. Trudno ponadto jest dopatrzeć się szkody, jaką miałby ponieść powód wskutek nie zawarcia umowy przyrzeczonej. Wyrażone zostało stanowisko, że uzasadnione byłoby zmniejszenie kary umownej do wartości 5% przedmiotu umowy. Kary umowne w takich wysokościach stosowały bowiem strony przy wcześniej zawieranych umowach przedwstępnych sprzedaży nieruchomości.

Za zasadne Sąd Okręgowy uznał natomiast żądanie zwrotu przez powódkę otrzymanej przy zawieraniu umowy z dnia 28 marca 2011 r. od powoda kwoty 100 000 zł tytułem zaliczki , jako zwrotu nienależnego świadczenia o jakim mowa w art. 410 § 2 k.c. . Zgodnie z tym przepisem 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.

W realiach niniejszej sprawy przyjął, że chodzi o nie osiągnięcie zamierzonego celu świadczenia. Jak stwierdził to bowiem Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 III 2004 r. wydanym w sprawie II CK 116/03 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. Jest tak bez względu na przyczynę nie zawarcia przyrzeczonej umowy.

Powód wykazał okoliczności przekazania pozwanej kwoty 100 000 zł tytułem zaliczki. Po pierwsze w umowie z dnia 28 III 2011 r. pozwana pokwitowała odbiór w/w kwoty. Po drugie przekazanie w/w środków pieniężnych potwierdzają zeznania świadka R. W..

Pozwana nie zdołała przy tym podważyć wynikającego z powyższego pokwitowania domniemania otrzymania od powoda kwoty zaliczki. Podnosiła, że powód nie dysponował środkami pieniężnymi w wysokości 100 000 zł, a ona tych środków nie wpłaciła na swoje konto, ani też nie spłaciła kredytu. Powód jednak złożył do akt sprawy dowody wypłat środków z rachunków bankowych spółki, której był współnikiem. Potwierdzeniem przekazania zaliczki jest również treść wniosku o udzielenie kredytu, gdzie powód wskazał, że dysponował oszczędnościami w kwocie 100 000 zł, wyjaśnił przy tym, że pomylił rubryki przy wypełnianiu wniosku. Nie dokonanie z kolei przez pozwaną wpłaty przez dwa miesiące kwoty 100 000 zł na swój rachunek, nie dowodzi jeszcze, że nie otrzymała spornej zaliczki. Otrzymane od powoda pieniądze pozwana mogła bowiem wpłacić na inne konto, czy też założyć lokatę lub w inny sposób je zainwestować. Pozwana w swoich zeznaniach potwierdziła, że we wcześniejszym okresie strony dokonywały rozliczeń pomiędzy sobą gotówkowo.

W oparciu o art. 481 k.c. na rzecz powoda zostały zasądzone także odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia pozwanej w spełnieniu należnego mu świadczenia od dnia następnego po otrzymaniu wezwania do zapłaty tj. od dnia następnego po dniu doręczenia jej odpisu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej. Wezwaniem tym nie mogło być pismo powoda z dnia 14 lipca 2011 r. , ponieważ zawierało jedynie żądanie zapłaty kary umownej.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy ustalił, iż powód wygrał proces w 18 % , pozwana w 82 % i w takiej proporcji rozliczył poniesione przez strony koszty procesu oraz należne Skarbowi Państwa koszty sądowe.

Z wyrokiem powyższym nie zgodziły się obie strony.

Powód wniósł apelację od rozstrzygnięcia oddalającego jego powództwo co do kwoty 50 000 zł dochodzonej tytułem kary umownej i rozstrzygnięcia o kosztach procesu, podnosząc w niej następujące zarzuty:

-naruszenia art. 233§ 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób niewszechstronny i sprzeczny z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego i wskutek tego błędne przyjęcie, że pozwana nie została prawidłowo poinformowana o terminie zawarcia umowy przed notariuszem oraz, że wyznaczenie terminu zawarcia aktu notarialnego , przypadającego w godzinach pracy pozwanej przysporzyłoby duże trudności w uzyskaniu przez nią dnia wolnego od pracy , w sytuacji gdy godziny pracy notariusza przypadają wyłącznie w godzinach pracy biurowej,

- naruszenia art. 60 k.c. poprzez sprzeczne przyjęcie, iż powód nie miał zamiaru zawarcia umowy sprzedaży z pozwaną,

-błędne rozstrzygnięcia o kosztach procesu, polegające na obciążeniu powoda tymi kosztami, w sytuacji gdy zasady słuszności przemawiają za obciążeniem pozwanej w całości kosztami opłaty od pozwu i kosztami adwokackimi , ponadto na obciążeniu powoda kosztami opłaty sądowej w sytuacji gdy został on od jej uiszczenia zwolniony.

Apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kary umownej w wysokości 50 000 zł .

Pozwana zaskarżyła z kolei wyrok sądu I instancji w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach , podnosząc następujące zarzuty:

-naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego, w szczególności z opinii biegłego z zakresu informatyki M. G. wniosków sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania

poprzez uznanie, że strony nie zawarły umowy z dnia 27 marca 2011 r. podczas gdy biegły stwierdził , że e-mail wysłany w dniu 17 lutego 2012 r. przez M. S. oraz kopia umowy z dnia 27 marca 2011 r. nie noszą żadnych znamion manipulacji oraz pomimo przyjęcia przez sąd w swoich ustaleniach faktycznych, że M. S. wysłała do pozwanej powyższą wiadomość z załącznikiem ,

- naruszenia art. 233 § 2 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. poprzez:

a) brak dokonania przez sąd I instancji oceny oraz pominięcie przy rozpoznaniu niniejszej sprawy okoliczności niewykonania przez powoda zarządzenia z 9 marca 2016 r. — odmowy przedstawienia dowodu tj. odmowy wyrażenia zgody na zwolnienie banku |z tajemnicy bankowej i dołączenia do akt niniejszej sprawy dokumentów stanowiących załączniki do wniosku powoda o udzielenie kredytu hipotecznego, a w konsekwencji błędne ustalenie, że strony zawarły umowę o treści odpowiadającej treści umowy z dnia 28 marca 2011 r. , w sytuacji złożenia przez powoda przy wniosku kredytowym umowy z dnia 27 marca 2011 r.,

b) brak dokonania stosownej oceny okoliczności niewykonania przez powoda zobowiązań sądu z dnia 19 lutego , 12 marca , 7 kwietnia , 19 maja i 26 czerwca 2014 r. i odmowy przedstawienia dowodu tj. niezłożenia wyciągu z rachunku bankowego (...) Sp. z o.o. ((...)) oraz nieprzesłania pełnej dokumentacji dotyczącej kont bankowych należących do tej spółki, a w konsekwencji błędne ustalenia, że powód dysponował kwotą 100000 zł w dniu zawarcia umowy przedwstępnej i przekazał taką kwotę pozwanej ,

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 228 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozpoznania materiału dowodowego z przekroczeniem zasad swobodnej oceny dowodów przez uznanie, że powód wysłał pozwanej pismo z dnia 14 listopada 2011 r. oraz zawiadomienie o terminie zawarcia umowy przyrzeczonej z 10 czerwca 2011 r. i za pośrednictwem wiadomości e-mail z dnia 28 czerwca 2011 r. , a także wezwanie do zapłaty z 14 lipca 2011 r. z

pominięciem okoliczności, że w aktach sprawy brak jest pisma z 14 listopada 2011 r., a przedstawione dowody nadania pism z 11 czerwca i 14 lipca 2011 r. mają ten sam numer nadawczy (...), podczas gdy faktem powszechnie znanym jest, iż każda przesyłka pocztowa ma nadawany indywidualny numer nadawczy oraz z pominięciem okoliczności, że powód załączył do akt sprawy kopię e-maila z dnia 28 czerwca 2011 r., która została zakwestionowana przez pozwaną, a także, która budzi swoim wyglądem i układem graficznym wątpliwości co do autentyczności, a także bez potwierdzenia jej doręczenia oraz przeczytania;

- naruszenia art. 228 § 1 k.p.c. poprzez błędne uznanie za fakt powszechnie znany okoliczności, że w przypadku transakcji nieruchomościami na rynku wtórnym podstawą uzyskania kredytu jest przedwstępna umowa sprzedaży zawarta w formie aktu notarialnego w sytuacji, gdy standardowo banki nie wymagają w każdym przypadku złożenia umowy w formie aktu notarialnego, a w konsekwencji nieuzasadnione przyjęcie, że jedyną przyczyną odmowy udzielenia powodowi kredytu przez bank było niezłożenie umowy przedwstępnej zawartej w tej formie w sytuacji, gdy sam powód nie powoływał się na taką okoliczność w toku sprawy, a także nie udowodnił, że spełnił inne wymagania banku oraz w konsekwencji nieuzasadnione uznanie zeznań pozwanej za pozostające w sprzeczności z doświadczeniem życiowym;

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z 227 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozpoznania materiału dowodowego sprawy z przekroczeniem zasad swobodnej oceny dowodów i doświadczenia życiowego polegające na:

a) uznaniu, że podczas podpisania umowy przedwstępnej obecna była matka powoda, gdy w trakcie podpisywania tej umowy w domu obecny był wyłącznie małoletni syn stron;

b) oparciu rozstrzygnięcia na zeznaniach świadka R. W., które zostały błędnie uznane za wiarygodne w sytuacji, gdy świadek zeznała „wiem, czego dotyczy sprawa. Syn mi o niej opowiadał kiedyś, a teraz po prostu przypomniał”;

c) oparciu rozstrzygnięcia na zeznaniach powoda, podczas gdy były one wewnętrznie sprzeczne, niejasne, niespójne i nielogiczne;

d) pominięciu dowodów powołanych przez pozwaną, w tym zeznań świadka M. S., w sytuacji gdy dowody te miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;

e) odmowie wiarygodności zeznań pozwanej i świadka M. J., podczas gdy zeznania tych osób były logiczne, konsekwentne i korespondowały z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, w tym z opinią biegłego z zakresu informatyki ;

- poczynienia ustaleń faktycznych sprzecznych z materiałem dowodowym sprawy , że :

a) powód wyprowadził się z domu przy ul. (...) w W. na Wielkanoc 2011 r., podczas gdy w kwietniu 2011 roku powód wyprowadził się z domu przejściowo na trzy tygodnie, po czym ponownie zamieszkał z pozwaną, a wyprowadził się definitywnie w listopadzie 2011 r., co oznacza, że strony w czasie dokonywania rzekomych wezwań przez powoda i jego pełnomocnika zamieszkiwały razem;

b) strony uzgodniły, że pozwana sprzeda powodowi nieruchomość przy ul. (...) w W.;

c) strony rozmawiały na temat treści umowy przedwstępnej, uzgadniając ją ostatecznie w połowie stycznia 2011 r., podczas gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika, że rozmowy na ten temat zaczęły się dopiero w lutym 2011 r.;

d) strony oświadczyły w umowie przedwstępnej, że w dniu jej podpisania powód wpłacił pozwanej kwotę 100 000 zł tytułem zaliczki, podczas gdy pozwana nie miała świadomości, że umowa przedwstępna zawiera takie postanowienie oraz powód nie zapłacił jej jakiegokolwiek kwoty tytułem zaliczki;

e) w dniu podpisania umowy powód przyniósł z piwnicy kwotę zaliczki i przekazał ją pozwanej, podczas gdy strony nie ustalały kwestii zaliczki i nie została ona pozwanej przekazana;

f) powód posiadał środki na zapłatę zaliczki w wysokości 100 000 zł oraz strony zastrzegły w umowie karę umowną w wysokości 1 500 000 zł, podczas gdy z materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że powód takich środków pieniężnych nie posiadał oraz strony nigdy nie uzgadniały kwestii kary umownej,

- naruszenia art. 86 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie i w konsekwencji błędne przyjęcie, że umowa z dnia 28 III 2011 r. nie została zawarta przez pozwaną na skutek podstępного działania powoda.

Mając powyższe na uwadze apelująca wносиła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu za I i II instancję .

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Rozpoznanie sprawy zacząć należało od apelacji pozwanej, jako dalej idącej, gdyż kwestionującej w całości istnienie podstaw jej odpowiedzialności zarówno z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia jak i kary umownej.

Apelacja powyższa podważała przede wszystkim dokonane przez sąd I instancji ustalenia faktyczne, co do zawarcia przez strony w dniu 28 marca 2011 r. umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w W. o treści obejmującej obowiązek zapłaty kary umownej jak i mówiącej o otrzymaniu przez pozwaną kwoty 100 000 zł tytułem zaliczki.

Niektóre zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego przedstawione w tej apelacji zasługiwały na uwzględnienie.

1. Zgodzić się bowiem należało z pozwaną , iż wyciągnięte przez sąd I instancji wnioski co do nie zawarcia przez strony umowy datowanej na dzień 27 marca 2011 r. były sprzeczne z poczynionymi przez ten sam sąd ustaleniami faktycznymi, z których wynikało, że w dniu 17 lutego 2012 r. pracownica powoda M. S. przesłała pozwanej wiadomość mailową , do której załączona została umowa z dnia 27 marca 2011 r. podpisana przez obie strony.

Sąd ten wyciągnął także zbyt daleko idące wnioski z opinii biegłego ds. informatyki M. G.. Należy mieć na uwadze, iż biegły został zobowiązany do odpowiedzi na pytanie czy użytkownik S. M. wysłała w dniu 17 lutego 2012 r. na adres poczty elektronicznej pozwanej wiadomość e-mail , do której dołączone zostały pliki pdf zawierające skan umowy „kupna-sprzedaży” z dnia 27 marca 2011 r. zawartej pomiędzy powodem a pozwaną , czy pozwana w dniu 14 grudnia 2012 r. przekierowała tę wiadomość na swój adres służbowy oraz czy umowa powyższa załączona do e-maila opatrzona jest datą i podpisami stron.

Biegły na wszystkie w/w pytania odpowiedział pozytywnie, chociaż ostatecznie z nich wykraczało poza zakres jego kompetencji, gdyż uprawnionym do ustalenia czyje podpisy figurują pod umową byłby biegły z zakresu znajomości pisma ręcznego a nie z zakresu informatyki. Ponadto przedmiotem ustaleń biegłego G. nie była kwestia podrobienia czy też przerobienia powyższej wiadomości. Na rozprawie w dniu 19 listopada 2015 r. biegły stwierdził, że sprawdził tylko stan faktyczny tego co jest na komputerze . Nie dokonywał analizy, która mogłaby stwierdzić czy te maile zostały faktycznie na adres mailowy pozwanej wysłane .Przy dokonanej przez niego powierzchownej analizie nie był w stanie określić jakie jest prawdopodobieństwo czy badane pliki są prawdziwe. Ta powierzchowna analiza pozwalała jednak biegłemu stwierdzić, że tak jest tzn., że pliki zostały wysłane (8:10 min nagrania). Biegły nie zauważył przy tym ewidentnych przypadków ingerencji chociaż z drugiej strony twierdził , że nie zwracał uwagi czy sprawdzane pliki takiej ingerencji podlegały. Podniósł ponadto, że tylko badając dysk twardy będzie w stanie stwierdzić treść załączników, do czego jednak nie został następnie zobowiązany.

Przy takim materiale dowodowym opierając się jedynie na informacji ogólnej przekazanej przez biegłego, iż dowolny plik może zostać sfalszowany, sąd I instancji nie miał podstaw aby stwierdzić, iż nie można przyjąć czy pliki dołączone

do maila z dnia 17 lutego 2012 r. są prawdziwe. Pliki te w poczcie pozwanej istnieją i zostały wysłane z adresu mailowego M. S. , a tym samym zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodowego wynikającą z art. 6 k.c. to rolą powoda było wykazywanie ich nieautentyczności , a nie pozwanej ich prawdziwości. Inną natomiast kwestią jest ocena w/w dowodu w kontekście całości materiału dowodowego sprawy , której sąd I instancji nie przeprowadził, a której dokonał Sąd Apelacyjny poniżej.

2. Za częściowo niezasadny oraz całkowicie dowolny należało uznać zarzut pkt 2 a) apelacji. Nie wyrażenie przez powoda zgody na zwolnienie banku z tajemnicy bankowej w zakresie dotyczącym dokumentów dołączonych przez niego do wniosku kredytowego w istocie stwarzało podejrzenia , iż powód nie chce ujawnić w ten sposób niekorzystnych dla siebie informacji. Nie jest to jednak równoznaczne z tym, że do wniosku powyższego dołączona została umowa przedwstępna datowana na dzień 27 marca 2011 r. , w szczególności w kontekście treści oświadczenia złożonego następnie przez powoda u notariusza o zawarciu z pozwaną umowy przedwstępnej ale z dnia 28 marca 2011 r.. Również sam fakt wpisania we wniosku kredytowym przez powoda w rubryce „Oszczędności” a nie „Dotychczasowe nakłady” kwoty 100 000 zł nie mógł stanowić wystarczającej podstawy do przyjęcia, iż strony łączyła umowa przedwstępna z 27 marca 2011 r.. Równie dobrze mógłby być to dowód świadczący „jedynie” o nieuiszczeniu przez powoda na rzecz pozwanej kwoty zaliczki. Tłumaczenia powoda na temat tego wpisu we wniosku kredytowym (pomyłka) w istocie budziły wątpliwości, tym niemniej jednak należało je wyjaśnić zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. z uwzględnieniem całokształtu materiału dowodowego sprawy, co też Sąd Apelacyjny poniżej uczynił.

3. Apelująca bezzasadnie stawiała również powodowi zarzut nieprzedstawienia dokumentacji mogącej obrazować sytuację finansową spółki, która jak twierdził udzieliła mu pożyczki na wpłatę zaliczki z tytułu umowy przedwstępnej na rzecz pozwanej.

Zarządzeniem z dnia 14 lutego 2014 r. sąd zobowiązał pełnomocnika powoda do przedstawienia stanu konta bankowego spółki (...) za okres styczeń- marzec 2011 r. (k 285). Pełnomocnik wyjaśnił, iż nie jest możliwa realizacja tego zobowiązania ponieważ powód nie pełni już jakichkolwiek funkcji w tej spółce ani nie jest jej udziałowcem (k 301, 440). Dlatego też do złożenia żądanych dokumentów została zobowiązana sama spółka, która jednak nie podejmowała kierowanej do niej z sądu korespondencji (k 306, 358, 417,421,434).

Zgodzić się natomiast należało z apelującą, iż pozwany nie wykonał nałożonego na niego przez sąd obowiązku przedstawienia stanu własnego rachunku bankowego za marzec 2011 r. (k 162). Wybiórczo z przyczyn niezrozumiałych przedstawiona została bowiem historia tego rachunku jedynie za okres od dnia 22 do 31 marca 2011 r. (k 179), co powinno było podlegać ocenie według reguł wynikających z art. 233 § 2 k.p.c., której sąd I instancji nie przeprowadził. Nie rozważył powyższej okoliczności nie tyle w kontekście zawarcia przez strony umowy z 27 marca 2011 r. , co w pierwszej kolejności w kontekście niedysponowania przez powoda środkami na zapłatę zaliczki. Tym niemniej jednak należało mieć na uwadze, iż kwota 30 000 zł na jaką powoływał się powód wskazując źródła finansowania zaliczki została przez niego wypłacona z rachunku bankowego już 18 stycznia 2011 r. (k 181), a ponadto w ocenie Sądu Apelacyjnego z materiału dowodowego sprawy wynikało, że powód dysponował środkami pieniężnymi w wysokości odpowiadającej zaliczce o jakiej mowa w umowie datowanej na dzień 28 marca 2011 r. (o czym szerzej poniżej), a tym samym uchybienie to nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia.

4. Całkowicie uprawnione były natomiast zarzuty apelacji dotyczące poczynienia przez sąd I instancji błędnych ustaleń faktycznych, iż w dniu 11 czerwca 2011 r. i za pośrednictwem wiadomości mailowej powód wysłał pozwanej informację o terminie podpisania aktu notarialnego jak i , że wystosował w dniu 14 lipca 2011 r. i 14 listopada 2011 r. do pozwanej wezwanie do zapłaty. Stanowisko pozwanej znalazło bowiem potwierdzenie w informacji przedstawionej przez Poczta Polska (k 911- 920) , z której wynikało, że przesyłki z dnia 11 czerwca 2011 r. oraz 14 lipca 2011 r. posiadające ten sam numer nadawczy nie zostały nigdy wprowadzone do obiegu. Powód zakwestionował powyższą odpowiedź Poczty Polskiej, zwracając się do niej o wyjaśnienia, które zostały mu udzielone, a z których jednak nic nie wynikało, gdyż w połowie roku 2019 Poczta Polska nie dysponowała już dokumentacją pozwalającą poczynić jakiegokolwiek ustalenia na temat powyższych przesyłek (zał. Nr 10 do pisma powoda z 8 VII 2019 r.). Informacja na temat braku wprowadzenia

do obrotu pism powoda z 11 czerwca i 14 lipca 2011 r. nie została zatem skutecznie podważona. Jeżeli chodzi z kolei o wezwanie z 14 listopada 2011 r. to brak było w aktach sprawy w ogóle tego dokumentu.

Tym bardziej w związku z powyższym wzrosły zastrzeżenia co do wiarygodności dowodu w postaci wydruku z korespondencji mailowej z dnia 28 czerwca 2011 r. skierowanej do pozwanej, który i tak budził wątpliwości co do swojej prawdziwości z uwagi na brak w nim chociażby informacji o godzinie wysłania wiadomości do pozwanej i brak przedstawienia jakiegokolwiek dowodu wysłania tej korespondencji, chociażby takiego jak przedstawiony został przez stronę powodową w przypadku korespondencji z dnia 17 lutego 2012 r. prowadzonej w formie elektronicznej pomiędzy powodem a M. S. (k 455-458).

W konsekwencji należało przyjąć, iż pozwana nie została skutecznie poinformowana przez powoda o terminie podpisania aktu notarialnego, wyznaczonym na dzień 29 czerwca 2011 r..

5. Sąd Apelacyjny nie podzielił natomiast zarzutu apelującej naruszenia art. 228 § 1 k.p.c. . Po pierwsze w zarzucie tym pozwana powoływała się na okoliczności, które w ogóle nie były przedmiotem ustaleń przed sądem I instancji, dotyczące wymogów co do wniosku kredytowego obowiązujących w Banku (...). Po drugie powód jako okoliczność zwrotu wniosku kredytowego wskazał nie złożenie przez niego wymaganych przez bank dokumentów. Twierdził, że nie było czego załączyć do tego wniosku, ponieważ bank wymagał umowy w formie aktu notarialnego, której strony nie zawarły (k 356v). Po trzecie zgodne z doświadczeniem życiowym a także dodać należy i logiką było przyjęcie przez sąd I instancji, iż podstawą udzielenia kredytu na zakup nieruchomości na rynku wtórnym jest przedstawienie umowy w takiej właśnie formie, rodzącej po stronie kupującego tzw. skutek silniejszy w postaci możliwości wystąpienia z roszczeniem o zawarcie umowy przyrzeczonej, a tym samym nabycia nieruchomości, na której ustanawia się zabezpieczenie banku w postaci hipoteki. Mało prawdopodobna, a wręcz wykluczona jest sytuacja, iż bank udzieliłby powodowi kredytu na kwotę 550 000 zł na podstawie pisemnej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, uzyskując zabezpieczenie spłaty tego kredytu jedynie w formie jego ubezpieczenia. Prawdą jest również to na co zwracał uwagę sąd I instancji, iż uruchomienie kredytu bankowego następuje po podpisaniu umowy końcowej przenoszącej własność. Potwierdzeniem powyższych wniosków jest § 2 pkt 7 umowy z 28 marca 2011 r. mówiący o dopuszczalności zawarcia przez strony kolejnej umowy przedwstępnej tym razem w formie aktu notarialnego celem pozyskania przez powoda zewnętrznych źródeł finansowania. Po czwarte zwrócenia uwagi wymaga, iż we wniosku kredytowym powód jako formę zabezpieczenia kredytu wskazał hipotekę na nabywanej nieruchomości, co świadczy o tym, iż zamierzał dysponować prawami do tej nieruchomości pozwalającymi na takie jej obciążenie (k 208).

W świetle powyższego twierdzenia pozwanej, iż zawarła umowę jedynie w celu uzyskania przez powoda kredytu potrzebnego na spłatę kredytu przez nią zaciągniętego w wysokości 200 000 zł budziły wątpliwości, gdyż oznaczały brak kiedykolwiek w praktyce realizacji założonego celu umowy. Żaden bank nie udzieliłby kredytu w wysokości 550 000 zł na zakup nieruchomości przed dokonaniem tej transakcji i tylko w oparciu o zawartą w formie pisemnej umowę przedwstępną.

6. Nie miała racji apelująca stawiając sądowi I instancji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę dowodu z zeznań świadka R. W.. Zeznania te nie były ani wewnętrznie sprzeczne ani niejasne czy nielogiczne. Główny zarzut stawiany temu dowodowi opierał się na okoliczności, iż świadek odpowiadając na pytanie pełnomocnika powoda, czy wie Pani czego dotyczy sprawa odpowiedział, że „Tak, wiem czego dotyczy ta sprawa. Syn mi o niej opowiadał kiedyś, a teraz po prostu przypomniał (k 343 v).” Z wypowiedzi tej nie wynika w sposób jednoznaczny jak podnoszono w apelacji, że powód miał bezpośredni wpływ na wypowiedź świadka, mówiąc i instruując go, co ma zeznawać. Pytanie dotyczyło sprawy sądowej, w której R. W. miała zeznawać i oczywistym jest, że nie miała ona i nie mogła mieć własnej wiedzy na ten temat. To czego dotyczyła sprawa mogła wiedzieć tylko od syna, co nie oznacza, iż nie miała własnych spostrzeżeń na temat okoliczności objętej jej przedmiotem.

Nie miała również pozwana racji podważając wiarygodność zeznań świadka na tej podstawie, iż R. W. nie potrafiła sobie odtworzyć wszystkich szczegółów opisywanej sytuacji takich jak np. kolor teczki, w której znajdowały się dokumenty. Trzeba bowiem wykazać się wyjątkowymi predyspozycjami, spostrzegawczością aby po upływie 3 lat takie

szczegóły pamiętać, a w szczególności będąc w wieku 76 lat. Zdarzenie, które świadek opisywała bezpośrednio jej nie dotyczyło, zajęta była w tym czasie opieką nad wnukiem, stąd jej spostrzeżenia były wybiórcze jeżeli chodzi o przebieg okoliczności podpisywania umowy. Świadek widziała jak pozwany przyniósł pieniądze i jak strony je przeliczały, nie wiedziała natomiast jakiego rzędu była to kwota, co w żaden sposób nie podważa jej wiarygodności, a wręcz przeciwnie świadczy o ograniczeniu się świadka do własnych spostrzeżeń i przeczy tezie o instruowaniu jej zeznań przez powoda. Nie ma przy tym żadnej rozbieżności pomiędzy twierdzeniami R. W., iż powód przyniósł pieniądze w reklamówce i i było ich tyle „jakby pudełko ptasiego mleczka”. Taką bowiem objętość zdaniem świadka miały pieniądze znajdujące się w reklamówce. Apelująca wbrew postawionej przez nią tezie nie wykazała również na czym miałyby polegać sprzeczności wypowiedzi świadka z wyjaśnieniami powoda. R. W. nie widziała w domu przy ul. (...) sejf, co biorąc pod uwagę fakt, iż według twierdzeń powoda znajdował się on w piwnicy nie oznacza, iż świadek mija się z prawdą czy też zeznaje odmiennie niż jej syn.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zeznania R. W. były wyważone, ostrożne, świadek ograniczała się w nich jedynie do okoliczności przez siebie zaobserwowanych co raz jeszcze należy powtórzyć, mając na uwadze jej wiek i okres pomiędzy zdarzeniem a terminem składania zeznań nie pozwalającego na wierne przedstawienie wszystkich szczegółów opisywanego zdarzenia.

7. Rację natomiast należało przyznać apelującej, iż sąd I instancji nieco bezkrytycznie ocenił, iż wersja wydarzeń podawana przez powoda była logiczna i zgodna z doświadczeniem życiowym. Niektóre wypowiedzi M. W. w istocie budziły wątpliwości co do swojej wiarygodności.

Po pierwsze powód nie potrafił przekonująco wyjaśnić w jaki sposób znalazł się w posiadaniu dwóch oryginałów umowy datowanej na dzień 28 marca 2011 r..

Będąc przesłuchiwanym informacyjnie podał, że podpisane zostały dwa egzemplarze umowy, z czego on posiada jeden egzemplarz (k 356). Do pozwu została dołączona kopia umowy, z tym, że pełnomocnik powoda nie potwierdził jej zgodności z oryginałem (34 min nagrania z rozprawy z 27 stycznia 2017 r.) , co według późniejszych tłumaczeń powoda miałyby świadczyć o prawdziwości jego twierdzeń , iż dopiero w trakcie procesu zdał sobie sprawę, iż jest w posiadaniu dwóch oryginałów . Gdy biegły sądowy potwierdził, iż dokumenty z k 23 i 206 są oryginałami umowy, powód w swoich wyjaśnieniach zaczął podnosić, iż po podpisaniu umowy wykonał scan umowy i wydrukował go na kolorowej drukarce w domu oraz przez pomyłkę wziął dwa oryginały pozostawiając powódce dwie kopie, o czym do tej pory nie wspominał . Wyjaśnienia powyższe były mało przekonujące, ponieważ wcześniej powód o wykonaniu scanów i wydruków umowy w ogóle nie wspominał, a poza tym nie potrafił racjonalnie wyjaśnić przyczyn dokonania tego rodzaju czynności. Podjęte w tym kierunku próby zakończył konkluzją, iż tak zrobił, bo tak jest nauczony (33:31). Okoliczności powyższe uwiarygodniały twierdzenia pozwanej, że nie była w posiadaniu jakiegokolwiek egzemplarza ani kopii umowy zwartej z powodem, dotyczącej zamieszkiwanej przez obie wówczas strony nieruchomości.

Nielogiczne były również tłumaczenia powoda związane z umieszczeniem w umowie z dnia 28 marca 2011 r. zapisu o karze umownej w bardzo wysokiej, gdyż przewyższającej wartość nieruchomości kwocie 1 500 000 zł..

Powód twierdził, iż zapis dotyczący powyższej kwestii podobnie jak zaliczki został wprowadzony do umowy z inicjatywy pozwanej, której bardzo zależało, aby kredyt ją obciążający został jak najszybciej spłacony (k 354v). Dopytywany jaki interes miałyby w tym pozwana aby zastrzec tak wysoką karę pieniężną, skoro miała dom , powód nie potrafił początkowo wyjaśnić , następnie stwierdził, że pozwana chciała czuć się pewnie, że transakcja dojdzie do skutku w związku z jej planami . Zapytany o jakie plany chodzi powód nie potrafił racjonalnie wyjaśnić (k 357). Twierdził, że dla obydwu stron tak wysoka kara była gwarancją, że umowa dojdzie do skutku (k 357).

Nie miała natomiast racji apelująca podważając fakt zgromadzenia przez powoda środków pieniężnych na zaliczkę już na 2 miesiące przed podpisaniem umowy przedwstępnej i to w gotówce. Mając na uwadze jej twierdzenia o ukrywaniu przez powoda majątku oraz o zaoszczędzeniu przez niego na początku 2011 r. pewnych środków pieniężnych należało uznać, iż sytuacja taka mogła mieć miejsce.

Również fakt, iż na przedstawionych przez powoda wydrukach wypłaty gotówki z banku z rachunku prowadzonego na rzecz spółki (...) k 182-186 nie ma wskazanego jako tytułu operacji „pożyczka”, nie oznacza, iż powód takiej pożyczki nie otrzymał. Jak wynikało bowiem z zeznań księgowej w/w spółki złożonych w dniu 12 lipca 2019 r. na rozprawie apelacyjnej, praktyka udzielania przez spółki zarządzane przez powoda jemu pożyczki była dość powszechna. Pozwana aby podważyć powyższą okoliczność jak i twierdzenia powoda o tym, iż ze względów podatkowych nie określano w tych wypłatach, iż jest to pożyczka, powoływała się na dowód z historii rachunku bankowego spółki (...) S.A., z którego wynikało, iż w przypadku udzielania pożyczki powodowi przez tą spółkę zaznaczano, z jakiego tytułu są przekazywane środki. Zwrócić jednak należy uwagę, iż tego rodzaju praktyka miała zastosowanie tylko do przelewów bankowych a nie w przypadku wypłacania przez powoda gotówki. Poza tym dotyczyła innej spółki, niż ta, która jak twierdził powód udzieliła mu pożyczki środków pieniężnych na uregulowanie na rzecz pozwanej zaliczki oraz innego okresu tj. począwszy od sierpnia 2011 r..

8. Pomimo wyżej wymienionych błędów popełnionych przez sąd I instancji przy ocenie materiału dowodowego, wskazanych wątpliwości co do wiarygodności wyjaśnień powoda nie sposób było przyjąć, iż jedyną umową dotyczącą nieruchomości przy ul. (...) w W., którą strony zawarły była umowa datowana na dzień 27 marca 2011 r.. Nie można zgodzić się z apelującą, że okoliczność powyższa w sposób jednoznaczny wynikała z jej wyjaśnień zeznań świadka M. J. i M. S. oraz pozostałych przeprowadzonych na wniosek pozwanej dowodów.

Zaczynając od dowodu z zeznań świadków zgodzić się należy z apelującą o tyle, że Sąd Okręgowy błędnie ocenił zeznania świadka M. S. jako nie wnoszące niczego istotnego do sprawy. Świadek przyznała bowiem, że „Były maile wysyłane na prośbę powoda do M. Ż.” aczkolwiek stwierdziła również, że nie pamięta aby przesyłała tą drogą umowę pozwanej, nie była wścibska, nie czytała maili (15:59 oraz 20:23 min nagrania z rozprawy z 18 września 2014 r.). W ocenie Sądu Apelacyjnego wypowiedź powyższa uprawdopodobniała jednak fakt otrzymania przez pozwaną tą drogą w dniu 17 lutego 2012 r. umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. (...).

Wątpliwości budził jednak fakt dlaczego świadek tą korespondencję do powódki wysłała ze swojego prywatnego maila. Tłumaczyła, że wysłała dokumenty ze swojego osobistego adresu mailowego, wówczas gdy w biurze była awaria komputerów (k 442). Powstaje w związku z tym kolejne pytanie za pomocą jakiego urządzenia świadek wykonywała wówczas scan dokumentów i je przesyłała. Przede wszystkim jednak zeznania M. S. jawiły się jako niewiarygodne, ponieważ świadek nie potrafiła przedstawić logicznych odpowiedzi na pytania zadawane przez pełnomocnika pozwanej chociażby to, w jakim celu po zakończeniu pracy u powoda spotkała się z nim w krótkim okresie czasu przed rozprawą (11 min). Czuliła się zmieszana, próbowała dać jakąś wymijającą odpowiedź, która jej jednak nie wychodziła. Widać było, że nie mówi prawdy.

Błędnie natomiast apelująca wywodziła z pisma M. S. z dnia 19 czerwca 2016 r. wniosek, że świadek potwierdziła wysłanie w dniu 17 lutego 2012 r. wiadomości mailowej do pozwanej. Świadek poinformował bowiem, że „nie posiada wiadomości z dnia 17.02.2012 r., wysłanej na adres Pani M. Ż...” (k 708) co wcale nie musi oznaczać, iż potwierdziła, iż nie ma wiadomości, która została wysłana. Z pisma tego wynika, że takiej wiadomości nie ma, bo jej nie było. Inną zupełnie kwestią jest to, czy powyższe oświadczenie odpowiada prawdzie.

Jeżeli chodzi z kolei o zeznania świadka M. J., to przede wszystkim zarzucić należało temu dowodowi to, że był świadkiem, który wszelkie informacje na temat umowy sprzedaży nieruchomości przy H. P. w W. posiadał od osoby zainteresowanej tj. pozwanej. Był świadkiem ze słyszenia, na dodatek ewidentnie mało obiektywnym, starającym się zeznawać na korzyść swojej przyjaciółki. Świadek twierdziła, że strony często bywały u niej na różnych okazjach i, że z powodem widziała się wiele razy, może około 30-40 (k 306). Nieprawdziwość tych twierdzeń, a tym samym brak wiarygodności zeznań świadka wykazała strona przeciwna składając do akt sprawy protokół przesłuchania M. J. w innej sprawie jaka toczyła się pomiędzy stronami (VI Nsm 656/12), z którego wynikało, że świadek ma negatywny stosunek emocjonalny do powoda i, że unikała z nim kontaktów oraz, że po urodzeniu się syna stron, co miało miejsce w roku 2008 pozwana była z powodem u niej na imprezie 3 razy (k 394, 395).

Zbyt dalekie wnioski apelująca wyciągała ponadto z informacji przekazanych do akt niniejszej sprawy przez (...) (k 500-503) twierdząc, że podmiotem, który logował się po dniu 11 lutego 2013 r. wielokrotnie do skrzynki pocztowej pozwanej mógł być tylko M. W.. Powód przecząc powyższej okoliczności podniósł, iż wskazywany adres IP nie jest to adres pojedynczy lecz cała pula adresów używanych przez klientów spółki z.o.o. H., w tym także przez samą pozwaną w jej domu przy ul. (...) do 27 maja 2013 r. oraz, że logowania z tego adresu dokonywane były przez M. Ż. z jej miejsca pracy. Strona powodowa tychże twierdzeń nie zdołała w ocenie Sądu Apelacyjnego podważyć. Przede wszystkim jednak wywody apelacji na temat logowania się powoda na skrzynkę pocztową pozwanej nie zostały zamknięte żadną konkluzją. Apelująca nie wskazała jakie znaczenie okoliczność ta ewentualnie miałyby dla rozstrzygnięcia sprawy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego istotną informacją przekazaną przez Grupę Wirtualna Polska było natomiast to, że podmiot ten nie dysponuje informacjami dotyczącymi logowań sprzed 17 grudnia 2012 r., co mogłoby w sposób jednoznaczny potwierdzić czy i jakiej treści informację przesłała M. S. pozwanej w dniu 17 lutego 2012 r. (k 500).

Nieuprawnione były również wnioski apelacji wyprowadzone z opinii biegłego z zakresu informatyki. Biegły ten odpowiadając na pytanie sądu stwierdził, iż załącznikiem do wiadomości mailowej z dnia 17 lutego 2012 r. była umowa opatrzona datą 27 marca 2011 r. oraz pełnymi podpisami stron – M. W. i M. Ż. (k 513) . Jak już podniesiono powyżej należy mieć jednak na uwadze, iż biegły ten nie był podmiotem kompetentnym do oceny czyje podpisy figurują pod tekstem przesłanego drogą elektroniczną dokumentu. Występujący w niniejszej sprawie biegły z zakresu pisma ręcznego, podpisów i dokumentów wypowiedział się, iż brak jest możliwości zidentyfikowania autentyczności podpisów widniejących na kopii tj. wydruku komputerowym.

Zgodzić się należało natomiast z apelującą, iż kopia przedstawionej umowy, noszącej datę 27 marca 2011 r. wbrew wywodom sądu I instancji nie wywołuje wątpliwości co do jej cech autentyczności poprzez układ graficzny. Rzeczywiście zarówno podpisy jak i parafki znajdują się w akceptowalnej odległości od tekstu (k 152). Tym niemniej jednak wątpliwości budzi brak dopracowania treści tej umowy, wskazujący, iż jest to raczej projekt, właśnie niedopracowana wersja umowy. Urwana jest bowiem treść § 1. W § 2 pkt 6 odesłanie jest do wpłaty, o której mowa w § 2 pkt 3, podczas gdy w tym ostatnim postanowieniu umownym nie ma mowy o żadnej wpłacie. Sugeruje to nawet usunięcie zapisu dotyczącego powyższej kwestii. Zapis ten w umowie z dnia 28 marca 2011 r. odnosił się natomiast do wpłaty 100 000 zł (§2 ust 7). Paragraf 2 pkt 10 dokumentu z 27 marca 2011 r. zawiera dwa całkowicie nie pozostające ze sobą w związku postanowienia.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny uznał, że nie ma wystarczających podstaw aby przyjąć, iż strony podpisały umowę sprzedaży nieruchomości w wersji przedstawionej przez pozwaną w formie wydruku komputerowego, noszącej datę 27 marca 2011 r.. W dniu 17 lutego 2012 r. pracownica powoda M. S. przesłała pozwanej wiadomość, do której dołączyła załącznik. Czy załącznikiem tym była wspomniana umowa z 27 marca 2011 r. nie sposób było w sposób jednoznaczny ustalić. Za powyższą okolicznością przemawiała oprócz wyjaśnień pozwanej opinia biegłego z zakresu informatyki, który istnienie tego rodzaju korespondencji ustalił oraz wymijające zeznania świadka M. S. mówiące o tym, że przesyłała na polecenie powoda jakąś korespondencję do pozwanej. Przeciwno przyjęciu podpisania przez strony tej umowy przemawiały zaś zasady logiki. Skoro bowiem pozwana sama przyznała, iż podpisywała dwa egzemplarze umowy i takie dwa egzemplarze w oryginale złożyła do akt powód i jak wynika z opinii biegłego z zakresu badania pisma ręcznego, podpisów i dokumentów, dokumenty te nie były podrabiane ani przerabiane, to oznaczało to, że pod umową sprzedaży tej samej nieruchomości, z dnia 27 marca 2011 r. nie mogło być oryginalnych podpisów stron. Oznaczałoby to, że umowa została zawarta w co najmniej trzech egzemplarzach. Dodać należy, iż powód zaprzeczał aby podpisał umowę datowaną na dzień 27 marca 2011 r. (k 220) twierdząc, iż był to jedynie projekt umowy, na co zresztą wskazywały w/w niedociągnięcia w jej treści.

Słusznie akurat podnosił sąd I instancji, iż nie sposób jest również przyjąć aby powód wykorzystał przekazane mu przez pozwaną kartki z podpisem in blanco, gdyż prawdopodobieństwo wpasowania treści umowy pomiędzy umieszczonymi w dowolnej wysokości kartki podpisami i parafami jest mało prawdopodobne, tym bardziej, że chodzi o dwa egzemplarze tej samej umowy.

Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, iż na obu egzemplarzach umowy datowanej na dzień 28 marca 2011 r. oraz na kopii umowy z 27 marca 2011 r. podpisy stron jak i parafy nie są identyczne, różnią się między sobą.

Niewytłumaczalne, gdyż zupełnie nieracjonalne byłoby ponadto zachowanie powoda polegające na przesłaniu w dniu 17 lutego 2012 r. pozwanej za pośrednictwem M. S. umowy o treści i dacie przedstawionej przez pozwaną, skoro w dniu 29 czerwca 2011 r. w oświadczeniu złożonym przed notariuszem podał on, że zawarł umowę przedwstępną z pozwaną w dniu 28 marca 2011 r. i uścił na rzecz sprzedającej kwotę 100 000 zł (k 21 v). Działanie takie ewidentnie byłoby na jego niekorzyść.

W połączeniu z wyjaśnieniami biegłego złożonymi na rozprawie na temat łatwości ingerencji w korespondencję mailową, nie było wystarczających podstaw aby przyjąć, iż strony zawarły umowę sprzedaży o treści przedstawionej przez pozwaną.

Za niedopuszczalne uznać należało sugestie zawarte na str. 16 apelacji, iż pozwana podpisała więcej niż dwa egzemplarze przygotowanej przez powoda umowy sprzedaży (Pozwana podpisała egzemplarz umowy, z którym się wcześniej zapoznała oraz pozostałe egzemplarze umowy.) Konsekwentnie do tej pory twierdziła bowiem, że podpisywała dwa egzemplarze, co znajduje zresztą potwierdzenie zarówno w ostatnim punkcie umowy datowanej na 28 marca 2011 r. jak i kopii umowy z 27 marca 2011 r.. Poza tym te nowe twierdzenia apelującej o podpisaniu umowy dwustronnej w trzech egzemplarzach pozostawały w całkowitej sprzeczności z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, nie wiadomo ku czemu takie rozwiązanie miałyby służyć.

Również domysły pozwanej, iż powód wykorzystując jej pośpiech mógłby przedstawić jej do podpisu inny egzemplarz umowy niż przeczytała były mało a nie wysoce prawdopodobne, gdyż to co rzuca się w oczy na umowie z dnia 28 marca 2011 r. to są kwoty 650 000 zł, 100 000 zł, 1 500 000 zł a tym samym nawet przy pośpiechu pozwanej niewiarygodnym jest, iż podpisując i parafując umowę nie zauważyłaby powyższych zapisów.

9. Nie sposób było również zgodzić się z apelującą, iż zamiarem stron nie było przeniesienie własności domu na powoda lecz jedynie uzyskanie przez niego kredytu w banku celem pozyskania środków finansowych na spłatę zaciągniętego przez nią samą kredytu na wykończenie i zagospodarowanie nieruchomości przy ul. (...), a ze strony powoda dodatkowo pozyskanie z kredytu bankowego środków na działalność kierowanych przez niego spółek. Naiwnym wręcz byłoby założenie, iż bank bez zabezpieczenia swoich wierzycelności hipoteką udzieliłby powodowi kredytu na kwotę 550 000 zł.. Taką zresztą formę zabezpieczenia spłaty kredytu wskazał w swoim wniosku kredytowym powód. Ponadto jak wynikało z zeznań księgowej rozliczającej prowadzone przez powoda spółki oraz dokumentacji dołączonej do pisma procesowego powoda z dnia 8 lipca 2019 r. sytuacja tychże spółek w owym okresie była dobra, brak podstaw do przyjęcia, iż wymagały one takiego wsparcia finansowego. W tym zakresie jako bardziej wiarygodne jawiły się wyjaśnienia powoda, iż zamiarem stron wobec narastających w ich związku nieporozumień było dokonanie rozliczeń finansowych związanych z transakcjami kupna sprzedaży nieruchomości jakie zawierały w trakcie trwania ich konkubinatu, w wyniku których nieruchomość przy ul. (...) w W. za zapłatą kwoty 650 000 zł, a więc znacznie niższej niż jej wartość rynkowa (wynikająca z wniosku o kredyt i z faktu, że już w roku 2004 pozwana nabyła ją za kwotę 680 000 zł) miałyby przypaść powodowi (k 353 v i 354). Potwierdzeniem tego jest fakt wyprowadzenia się powoda od pozwanej w niedługim czasie po podpisaniu umowy z 28 marca 2011 r. na okres 3 tygodni oraz rozpad ich związku w listopadzie 2011 r. (zeznania pozwanej w sprawie 2 DS. 1 695/12). Z uzasadnienia pozwu wniesionego przez pozwaną w sprawie VI RC 393/12 wynikało, że taki rozpad nastąpił po raz pierwszy już w roku 2009. Dodatkowo podnieść należy, iż twierdzenia powoda na temat przyczyn jakie legły u podstaw zawarcia umowy z dnia 28 marca 2011 r. były konsekwentne. Zeznając w sprawie IV K 1072/12 podnosił on, że wraz z pozwaną sporządzili umowę o podział majątku, która przez M. Ż. nie jest realizowana (k 279 v).

Podsumowując dotychczasowe rozważania stwierdzić należy, iż obie prezentowane przez strony wersje wydarzeń budziły wątpliwości co do swojej wiarygodności. Materiał dowodowy sprawy nie pozwalał na wyciągnięcie prostych i jednoznacznych wniosków. Niekiedy trudno było w sposób logiczny

wyjaśnić podawane przez powoda czy pozwaną okoliczności czy też powiązać je w całość.

Tym niemniej jednak mając na uwadze treść art. 245 oraz 253 k.p.c. oraz fakt

przedstawienia przez powoda dwóch oryginalnych egzemplarzy umowy z dnia 28 marca 2011 r., które według opinii biegłego z zakresu pisma ręcznego, podpisów i dokumentów nie nosiły śladów podrabiania, przerabiania i zawierały podpisy powoda i pozwanej należało przyjąć, iż pozwana złożyła oświadczenie woli zawarte w tej umowie i nie wykazała w sposób przekonujący, iż oświadczenie to od niej nie pochodzi. Nie wykazała również, iż umowę powyższą zawarła pozostając pod wpływem wywołanego przez powoda podstępu. Nie potrafiła w sposób logiczny, przekonujący wykazać na czym podstęp ten miałby polegać. W szczególności nie można było znaleźć żadnego racjonalnego wytłumaczenia w jaki sposób na powyższej umowie, a właściwie na dwóch jej egzemplarzach mogłyby się bez wiedzy pozwanej znaleźć jej podpisy i z dużym prawdopodobieństwem również jej parafy. Pozwana jak sama przyznała przeczytała jeden egzemplarz umowy, podpisała oba. Takie też niepodrobione, nieprzerobione dwa egzemplarze zostały złożone do akt sprawy, a świadek R. W. potwierdziła w swoich zeznaniach, iż strony w jej obecności zawarły umowę kupna sprzedaży nieruchomości, na której mieszkają i towarzyszyło temu przekazywanie środków pieniężnych. Powód ponadto w bardziej przekonujący niż pozwana sposób wyjaśnił przyczyny jakie legły u podstaw zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości wspólnie przez strony zajmowanej.

Wniosków wypływających z danych okoliczności co do zawarcia przez strony umowy datowanej na dzień 28 marca 2011 r. nie był w stanie podważyć dowód w postaci wydruku z korespondencji mailowej pozwanej, na którym widniała datowana na dzień 27 marca 2011 r. umowa kupna sprzedaży tej samej nieruchomości, z przyczyn już powyżej podanych. W szczególności nie sposób było uznać, że jest to dokument prywatny w rozumieniu art. 245 k.p.c. i stosuje się do niego reguły dowodowe określone w przywołanym art. 253 k.p.c. Powód zaprzeczał aby kiedykolwiek podpisywał umowę o treści takiej jaka wynikała z powyższego wydruku, twierdząc, iż był to jedynie projekt umowy nad którą strony pracowały, co w świetle niedopracowania tej treści (o czym była mowa powyżej) jawiło się tłumaczeniem wiarygodnym. Poza tym jeszcze raz podkreślić należy, iż nie podlegającym logicznemu wytłumaczeniu byłoby zachowanie powoda polegające na złożeniu w dniu 29 czerwca 2011 r. przed notariuszem oświadczenia o zawarciu z pozwaną w dniu 28 marca 2011 r. umowy przedwstępnej i uregulowaniu na jej rzecz kwoty 100 000 zł, a następnie przesyłanie jej umowy z innej daty i o innej treści, zdecydowanie mniej dla niego korzystnej.

10. Apelacja pozwanej błędnie ponadto zarzucała powodowi, iż nie wykazał, że posiadał środki pieniężne na uregulowanie na rzecz pozwanej zaliczki w wysokości 100 000 zł, a tym samym, że sąd I instancji wadliwie uznał, iż otrzymała ona w/w kwotę. Rozkład ciężaru dowodowego był bowiem zupełnie inny. Wobec złożenia w umowie z dnia 28 marca 2011 r. oświadczenia o otrzymaniu od powoda w/w kwoty (§ 2 pkt 2), to pozwana obowiązana była wykazać, iż pieniądze tych nie otrzymała.

Pozwana podjęła taką próbę, jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego była ona bezskuteczna. Twierdzenia pozwanej, co do sytuacji majątkowej powoda zmieniały się bowiem w zależności od potrzeb. Wystarczy wskazać pismo pozwanej z dnia 21 maja 2013 r. złożone w niniejszej sprawie, w związku z częściowym zwolnieniem powoda od kosztów sądowych, w którym podnosiła, że powód jest osobą zamożną, posiadającą akcje i udziały w licznych spółkach, że żyje na bardzo wysokim poziomie, jeździ luksusowym samochodem, ukrywa gotówkę na kontach bankowych swojej matki (k 69). Podobna sytuacja majątkową powoda została przedstawiona w pozwie o alimenty jaki w imieniu wspólnego małoletniego syna stron pozwana wniosła przeciwko powodowi i dalszych jej pismach składanych w tej sprawie (akta VI RC 393/12, k 1-5, 93-95, 161-164).

Dodatkowo podnieść należy, iż powód jako źródło finansowania zaliczki wskazał środki własne oraz pożyczkę uzyskaną od spółki (...) (k 181-186). Zeznająca na rozprawie apelacyjnej księgowa m.in. powyższej firmy (...) potwierdziła, że w okresie pierwszego kwartału 2011 r. (z tego okresu pochodziły wskazywane przez powoda wypłaty gotówki) kondycja finansowa tej spółki była dobra, w szczególności na koniec marca 2011 r. odnotowała ona zysk rzędu 156 000 zł brutto oraz, że udzielane były przez tą spółkę powodowi pożyczki po 10 000, 20 000 zł.. Problemy z płatnościami na rzecz świadka pojawiły się w 2012 r..

Również z zeznań drugiego świadka K. B. (1) wynikało, że problemy finansowe w spółce (...) zaczęły występować pod koniec 2011 r..

Zeznania powyższe korespondowały z dokumentacją stanowiącą załącznik do pisma powoda z 8 lipca 2019 r. w postaci umowy o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki (...) z dnia 20 IV 2011 r. z kwoty 5000 zł do 150 000 zł (zał. Nr 2), informacji Banku (...) S.A. z 30 marca 2011 r. o zdolności kredytowej tej spółki w wysokości 600 000 zł (zał. Nr 8), informacji (...) mówiącej o tym, że w okresie od 28 września 2010 r. do 31 maja 2011 r. wpływy na rachunek w/ spółki wyniosły 2 074 521 zł (zał. Nr 9).

Reasumując w ocenie Sądu Apelacyjnego materiał dowodowy sprawy w większym stopniu przemawiał za tym, że pozwana otrzymała od powoda kwotę 100 000 zł tytułem zaliczki na poczet przyszłej ceny sprzedaży nieruchomości. Po pierwsze i przede wszystkim poświadczyla tę okoliczność w umowie, po drugie potwierdzały ją zeznania świadka R. W. , których wiarygodność nie została skutecznie podważona, po trzecie powód miał możliwość zgromadzenia tychże środków pieniężnych, a odmienne w tym zakresie stanowisko pozwanej okazało się niewiarygodne . Fakt wpisania we wniosku kredytowym przez powoda w miejscu „oszczędności” a nie „nakład własny” kwoty 100 000 zł jak i brak możliwości poczynienia ustaleń co się stało z w/w kwotą zaliczki nie były wystarczające aby przyjąć za bardziej wiarygodne twierdzenia pozwanej, iż kwoty 100 000 zł od powoda nie otrzymała. W szczególności zwrócić należy uwagę, iż z zapisów umowy wynikało, że spłata przez pozwaną kredytu zaciągniętego przez nią w Banku (...) miała nastąpić dopiero po podpisaniu aktu notarialnego przeniesienia własności (§ 2 pkt 4 w zw. z pkt 7), do którego nie doszło i nie mogło dojść z uwagi na pogarszające się stosunki pomiędzy stronami .

Kwota 100 000 zł podlegała zatem zwrotowi jako świadczenie nienależne, którego zamierzony cel nie został osiągnięty (art. 410 § 2 k.c.).

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej jako niezasadną.

11. Przechodząc do apelacji powoda, stwierdzić należy, iż nie zasługiwała ona na uwzględnienie z uwagi na fakt, iż za niewykonanie umowy przedwstępnej datowanej na dzień 28 marca 2011 r. odpowiedzialność ponoszą obie jej strony, a nie tylko pozwana. Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, iż powód w dniu 29 czerwca 2011 r. tak naprawdę nie miał zamiaru, a raczej należy stwierdzić nie miał możliwości , zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej na jego rzecz prawo własności nieruchomości oraz , że pozwana nie została poinformowana o terminie podpisania aktu notarialnego w w/w dniu, co wbrew jednak ocenie tego sądu nie jest równoznaczne z tym, iż nie ponosi ona odpowiedzialności za niewykonanie swojego zobowiązania.

Zgodnie z przedstawioną przez powoda umową kupna sprzedaży noszącą datę 28 marca 2011 r., a konkretnie jej § 2 pkt 10 kara umowna została zastrzeżona na wypadek niedotrzymania postanowień przedmiotowej umowy, w szczególności § 2 pkt 8 i 9 . Pierwsze wymienione postanowienie umowne dotyczyło braku możliwości wypowiedzenia i odstąpienia bez zgody stron od umowy i zobowiązania sprzedającego do niezawierania umowy sprzedaży ani nieobciążania zbywanej nieruchomości hipoteką do czasu podpisania umowy przeniesienia własności w formie aktu notarialnego.

W drugim strony zobowiązały się do podpisania końcowego aktu notarialnego przenoszącego prawo własności nieruchomości do dnia 29 czerwca 2011 r. .

To drugie właśnie postanowienie umowne zostało objęte podstawą faktyczną niniejszego powództwa.

Wbrew twierdzeniom powoda składanym w toku postępowania pierwszo instancyjnego w charakterze strony oraz zawartym w uzasadnieniu jego apelacji , z § 2 pkt 8 umowy wynikało w sposób jednoznaczny , że do dnia 29 czerwca 2011 r. zawarta miała zostać umowa ostateczna „końcowa” , a nie strony pozostawiły wybór co do tego czy zawrą umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego czy też umowę przyrzeczoną przenoszącą własność. Pkt 7 § 2 umowy stanowił co prawda, że strony zgodnie dopuszczają zawarcie dodatkowej umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego w przypadku kiedy będzie ona niezbędna kupującemu w celu pozyskania zewnętrznych źródeł

finansowania zakupu nieruchomości (np. umowa kredytu hipotecznego) , ale stosując wykładnie systemową, a przede wszystkim dokonując interpretacji powyższego postanowienia umownego zgodnie z zasadami logiki należało przyjąć, iż ta dodatkowa umowa przedwstępna w formie aktu notarialnego miałyby zostać zawarta przed dniem 29 czerwca 2011 r., tak aby kupujący miał czas na pozyskanie środków finansowych na zapłatę ceny sprzedaży nieruchomości do w/w dnia. Jest bowiem rzeczą oczywistą, że pozyskanie zewnętrznych źródeł finansowania zakupu powinno było nastąpić przed ustaloną przez strony datą zawarcia umowy końcowej. Pkt 9 § 2 umowy nie zawierał żadnej sugestii co do możliwości przesunięcia wyznaczonego do dnia 29 czerwca 2011 r. terminu podpisania końcowego aktu notarialnego , w szczególności z uwagi na poszukiwanie przez kupującego zewnętrznych źródeł finansowania.

Powyższą interpretację § 2 pkt 7 w zw. z pkt 9 umowy potwierdza treść zredagowanego przez powoda maila , noszącego datę 28 czerwca 2011 r. zawierającego przypomnienie skierowane do pozwanej o spotkaniu u notariusza „abyśmy dokończyli sprawę sprzedaży nieruchomości zgodnie z umową z dnia 28 marca 2011 r.” (k 20) oraz oświadczenie powoda złożone w dniu 29 czerwca 2011 r. w formie aktu notarialnego mówiące o tym, że „ Strony ustaliły, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do dnia 29 czerwca 2011 r.” oraz, że pozwana „ nie stawiała się celem zawarcia umowy sprzedaży” . Tłumaczenia powoda, iż dla niego umowa przedwstępna jest też umową sprzedaży były mało wiarygodne, gdyż jak można było się zorientować z przesłuchania powoda w charakterze strony i składanych przez niego pism procesowych jest on osobą bardzo inteligentną, posiada szeroki zakres wiedzy , poza tym wcześniej niejednokrotnie dokonywał transakcji zakupu czy też sprzedaży nieruchomości zarówno prywatnie jak chociażby nieruchomości w K. na rzecz powódki czy też jako członek zarządu kilku spółek, którymi kierował (nawet w dniu 28 II 2011 r.), a tym samym potrafił dostrzec elementarną różnicę pomiędzy umową przedwstępną a umową sprzedaży nieruchomości.

Powód domagał się ponadto w pozwie od pozwanej kary umownej z tego tytułu, iż w dniu 29 czerwca 2011 r. nie stawiała się ona w kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, przenoszącej prawo własności nieruchomości, a nie kolejnej umowy przedwstępnej.

Pomimo jeszcze raz należy podkreślić jednoznaczny zapis § 2 pkt 9 umowy mówiącego o podpisaniu końcowego aktu notarialnego przenoszącego prawo własności nieruchomości , powód zeznał, iż w dniu 29 czerwca 2011 r. udał się do Kancelarii Notarialnej z zamiarem zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, w celu uzyskania kredytu bankowego (termin 30 dniowy na uzupełnienie wniosku kredytowego kończył się w dniu 1 lipca 2011 r.) , a gdyby pozwana nie wyraziła zgody na takie rozwiązanie to gotowy byłby na podpisanie umowy końcowej nabycia nieruchomości za pieniądze , które obiecał mu pożyczyć pod hipotekę partner biznesowy A. J. (k 741) .

Te ostatnie twierdzenia powoda były jednak całkowicie gołosłowne, a biorąc pod uwagę pogarszającą się już wówczas sytuację kierowanych przez powoda spółek prawa handlowego (jak wynikało z zeznań księgowej rozliczającej powyższe spółki, kondycja (...) sp. z o.o. po marcu 2011 r. zaczęła drastycznie się pogarszać) oraz zamiar nabycia nieruchomości pod siedzibę jednej z nich , nabycie tejże nieruchomości i niezapłacenie za nią pełnej ceny świadczące jak wynika z wyroku sądu karnego o działaniu w celu pokrzywdzenia wierzycieli (k 951-977) – twierdzenia te były wręcz mało wiarygodne. Stąd również treść zredagowanego przez powoda 28 czerwca 2011 r. do pozwanej maila jak i oświadczenia złożonego następnego dnia u notariusza, świadczące o zamiarze sfinalizowania przez powoda transakcji nabycia nieruchomości od pozwanej uznać należało za niewiarygodne, gdyż wykonanie umowy przedwstępnej do dnia 29 czerwca 2011 r. ze strony powoda było nierealne. Być może właśnie z tego powodu nie doszło do faktycznego poinformowania pozwanej o terminie wyznaczonym na podpisanie aktu notarialnego.

W konsekwencji powyższego należało przyjąć, iż nawet gdyby w dniu 29 czerwca 2011 r. pozwana stawiała się u notariusza to do umowy sprzedaży tj. przenoszącej na powoda prawo własności nieruchomości by nie doszło z uwagi na brak środków finansowych po stronie kupującego.

Art. 483 k.c. § 1 k.c. stanowi, że „Można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).”.

Z powyższego wynika, że kara umowna jest swoistą postacią odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy. Zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się z zakresem ogólnej odpowiedzialności kontraktowej dłużnika z art. 471 k.c., gdyż od przewidzianego tym przepisem odszkodowania kara umowna różni się tylko tym, że przysługuje ona niezależnie od poniesionej szkody.

W ustalonym stanie faktycznym należy przyjąć, iż nie zawarcie do dnia 29 czerwca 2011 r. umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości przy ul. (...) w W. było wynikiem niewykonania umowy przyrzeczonej przez obie strony.

Powód pomimo ustalenia terminu podpisania umowy przyrzeczonej u notariusza i stawienia się w dniu 29 czerwca 2011 r. w Kancelarii Notarialnej, wobec braku środków finansowych dążył do podpisania kolejnej umowy przedwstępnej, pozwalającej mu na pozyskanie kredytu bankowego, a nie do zawarcia umowy ostatecznej. Twierdzenia apelacji, iż nieistotnym jest z punktu widzenia woli powoda czy podczas spotkania u notariusza 29 czerwca 2011 r. miała być zawarta umowa przedwstępna czy też przyrzeczona, ponieważ prędzej czy później doszłoby do zawarcia umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego, były błędne. Kara umowna została bowiem zastrzeżona na wypadek nie podpisania przez stronę umowy końcowej do dnia 29 czerwca 2011 r..

Jeżeli chodzi z kolei o pozwaną, to należało mieć na uwadze, iż w istocie nie została ona powiadomiona przez powoda o terminie zawarcia umowy ostatecznej, co w żaden sposób nie zwalniało jej jednak od podjęcia własnej inicjatywy celem doprowadzenia do sfinalizowania transakcji.

Pozwana od początku zaprzeczała aby otrzymała wystawione przez pełnomocnika powoda w dniu 10 czerwca 2011 r. wezwanie do stawiennictwa jak i mail od powoda z dnia 28 czerwca 2011 r. informujący ją o wyznaczonym w Kancelarii Notarialnej w dniu następnym spotkaniu.

To jej stanowisko znalazło potwierdzenie w informacji przedstawionej przez Poczta Polska (k 911- 920), z której wynikało, że przesyłka o wskazanym na dowodzie nadania w dniu 11 czerwca 2011 r. (193) numerze nadawczym nie została nigdy wprowadzona do obiegu.

Tym bardziej w związku z powyższym wzrosły wątpliwości co do wiarygodności dowodu w postaci wydruku z korespondencji mailowej z dnia 28 czerwca 2011 r. skierowanej do pozwanej, który i tak budził zastrzeżenia co do swojej prawdziwości z uwagi na brak w nim chociażby informacji o godzinie wysłania wiadomości do pozwanej i brak przedstawienia w ogóle dowodu wysłania tej korespondencji, chociażby takiego jak przedstawiony został przez stronę powodową w przypadku korespondencji z dnia 17 lutego 2017 r. prowadzonej w formie elektronicznej pomiędzy powodem a M. S. (k 455-458).

Należy jednak pamiętać, iż obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej obciążał obie strony i każda z nich powinna była dążyć do jego zrealizowania. Pozwana nie wykazywała natomiast żadnego zainteresowania podpisaniem aktu notarialnego w terminie określonym w umowie przedwstępnej, żadnej gotowości sfinalizowania umowy sprzedaży poprzez zaoferowanie powodowi nieruchomości do nabycia. Nie zaproponowała powodowi żadnego terminu podpisania umowy ani nie wzywała go do jej zawarcia.

Być może zachowanie to należało tłumaczyć otrzymaniem już przez nią od powoda interesującej ją kwoty pieniężnej lub narastającym kryzysem w związku stron.

Reasumując stwierdzić należy, że w sytuacji, w której za niezawarcie umowy przyrzeczonej odpowiedzialność ponoszą obie strony, brak było podstaw do obciążenia karą umowną pozwanej.

Stąd rozstrzygnięcie sądu I instancji oddalające powództwo o zapłatę kary umownej należało uznać za zasadne aczkolwiek z nieco innych niż podane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku względów.

12. Równie niezasadnie powód w swojej apelacji kwestionował rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego o kosztach procesu, które zostały stosunkowo rozliczone, stosownie do stopnia w jakiej każda ze stron proces ten wygrała, co znajdowało

oparcie w art. 100 k.p.c.. W szczególności nie można było przyjąć za powodem, iż całość kosztów powinna obciążać pozwaną, gdyż kłamała w sprawie, podnosiła w złej wierze zarzuty dotyczące sfalszowania dokumentów, istnienia drugiej umowy. Taka była linia obrony pozwanej za którą nie można karać jej finansowo, ponieważ nie sposób przyjąć, iż była ona całkowicie bezzasadna. Jak już podniesione zostało przy rozpoznawaniu apelacji pozwanej, ocena materiału dowodowego sprawy niniejszej była bardzo trudna, nie pozwalała w sposób nie budzący jakichkolwiek wątpliwości przychylić się do stanowiska jednej ze stron postępowania.

Jak stanowi art. 103 k.p.c. niezależnie od wyniku sprawy sąd może włożyć na stronę lub interwenienta obowiązek zwrotu kosztów, wywołanych ich niesumiennym lub oczywiście niewłaściwym postępowaniem. Dotyczy to zwłaszcza kosztów powstałych wskutek uchylenia się od wyjaśnień lub złożenia wyjaśnień niezgodnych z prawdą, zatajenia lub opóźnionego powołania dowodów, a także oczywiście nieuzasadnionej odmowy poddania się mediacji.

Dla zastosowania zasady zawinienia wynikającej z tego przepisu konieczne jest istnienie winy kwalifikowanej - niesumienności lub oczywiście niewłaściwego postępowania w toku procesu. Jako wyjątek od zasady ogólnej, regulacja ta nie podlega wykładni rozszerzającej. Nie sposób było natomiast przyjąć w niniejszej sprawie, że działania pozwanej podejmowane w toku procesu były oczywiście niewłaściwe. Mieściły się w granicach prawa do obrony.

Słusznie również pomimo częściowego zwolnienia powoda od kosztów procesu sąd I instancji w orzeczeniu końcowym nakazał ściągnąć z zasądzonego na jego rzecz świadczenia koszty sądowe, do tej pory nie pokryte, w wysokości odpowiadającej procentowi przegrania przez niego sprawy. Takie rozwiązanie wynika z art. 113 ust 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c.. Przepis ten stanowi, że koszty nieobciążające przeciwnika sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji nakazuje ściągnąć z roszczenia zasądzonego na rzecz strony, której czynność spowodowała ich powstanie.

Jeżeli chodzi z kolei o koszty postępowania apelacyjnego, to wobec oddalenia apelacji każdej ze stron zobowiązane one zostały na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. do zwrotu kosztów procesu swojemu przeciwnikowi. Powód przegrał apelację w której wartość przedmiotu zaskarżenia wynosiła 50 000 zł, a tym samym obowiązany był zwrócić pozwanej poniesione w związku z postępowaniem odwoławczym wywołanym tą apelacją koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2700 zł.. Pozwana przegrała apelację o wartości przedmiotu zaskarżenia 100 000 zł, a tym samym powodowi należał się zwrot kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 4050 zł. Po wzajemnym potrąceniu dawało to kwotę 1350 zł należną powodowi.

Z powyższych przyczyn orzeczono jak w sentencji.

Edyta Jefimko Ewa Klimowicz-Przygódzka Bernard Chazan