

Sygn. akt I ACa 538/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Kuczyńska
Sędziowie	:	SA Beata Wojtasiak SA Bogusław Dobrowolski (spr.)
Protokolant	:	Małgorzata Sakowicz - Pasko

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. D.**

przeciwko (...) **Spółce z o.o. w likwidacji w G.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 12 lutego 2013 r. sygn. akt I C 793/12

**oddala apelację.**

(...)

**Sygn. akt I ACa 538/13**

## UZASADNIENIE

Powód E. D. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) sp. z o.o. w B. kwoty 720.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 24 lutego 2012 r. oraz zwrotu kosztów procesu.

Pozwana (...) sp. z o.o. w B. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 12 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku uwzględnił powództwo w całości i obciążył pozwaną kosztami procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 26 października 2010 r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Na jej mocy pozwana zobowiązała się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości w postaci domku jednorodzinny w zabudowie szeregowej nr bud. (...) o powierzchni 390, 75 m<sup>(2)</sup> usytuowanego na działkach położonych w B. przy ul. (...) o nr ewidencyjnych (...) za łącznym wynagrodzeniem w wysokości 720.000 zł wraz z należnym podatkiem VAT. Zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić do dnia 20 stycznia 2011 r.

Według ustaleń poczynionych przez Sąd niższej instancji umówiony standard obiektu oraz zakres prac wykonanych przy jego wznoszeniu został zawarty w załączniku nr 1 do ww. umowy. W § 4 umowy strony dopuściły też możliwość zmiany standardu obiektu oraz wprowadzenie innych zmian w stosunku do rozwiązań przewidzianych w projekcie wyłącznie w drodze aneksu do umowy. Obiekt miał być wzniesiony przez sprzedawcę w terminie do 30 grudnia 2010 r.

Sąd Okręgowy ustalił, że wynagrodzenie należne pozwanej obejmowało całkowity koszt wykonania obiektu w standardzie określonym w załączniku nr 1 do umowy oraz należny podatek VAT. Pierwsza rata należności w wysokości 300.000 zł miała być płatna do 26 października 2010 r., druga rata w wysokości 370.000 zł – do 10 listopada 2010 r., trzecia rata w wysokości 150.000 zł miała być natomiast uiszczona przy odbiorze, przy czym zgodnie z § 8 umowy każda wpłata miała być potwierdzona fakturą VAT.

Z dalszych ustaleń Sądu I instancji wynikało, że stronom przysługiwało prawo jednostronnego odstąpienia od umowy. W przypadku odstąpienia od umowy przez powoda z przyczyn leżących po stronie pozwanego, powodowi należała się kara umowna w wysokości 50.000 zł wpłaconego dotychczas wynagrodzenia, co nie pozbawiało go możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych za całą ewentualną szkodę.

Sąd Okręgowy stwierdził, że w dacie zawarcia umowy w piwnicy budynku znajdował się basen, który został wykonany na zlecenie E. B., zięcia powoda. Zlecił on także przebudowę poddasza i wybudowanie basenu na zewnątrz obiektu. Prace te nie były ujęte w pierwotnym projekcie budowlanym. Doprowadziło to Sąd Okręgowy do wniosku, że zostały one sfinansowane częściowo przez E. B., a częściowo przez powoda. Strony nie zawarły aneksu do umowy przedwstępnej, który przewidywałby wykonanie prac dodatkowych.

W dniu 26 października 2010 r. powód uiszczył pierwszą umówioną ratę w wysokości 370.000 zł, na dowód czego pozwany wystawił fakturę VAT nr (...). Miesiąc później E. B. przekazał kwotę 200.000 zł w celu uregulowania kolejnej raty wynagrodzenia. Wpłata tej sumy została potwierdzona przez przedstawiciela pozwanej T. W. na fakturze VAT nr (...) z dnia 27 października 2010 r. Sąd Okręgowy wskazał również, że dnia 18 listopada 2011 r. powód uiszczył kwotę 100.000 zł na poczet zakupu domu, co zostało potwierdzone dowodem wpłaty KP nr (...) z dnia 18 listopada 2010 r. W grudniu 2011 r. pozwana wystawiła na sprzedaż przedmiotową nieruchomość.

Sąd Okręgowy ustalił także, że umowa przyrzeczona nie została zawarta w ustalonym terminie. Mimo tego powód przystąpił do wykończenia domu, licząc na jej zawarcie. W trakcie tych prac strony i A. S. (1) stawili się w Kancelarii Notarialnej A. S. (2) w celu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości. Pozwana uzależniła jednak wykonanie tego zobowiązania od wpłacenia przez powoda i jego małżonkę kwoty 135.000 zł za wykonanie prac dodatkowych w postaci przebudowy poddasza oraz wybudowania basenów wewnątrz i na zewnątrz budynku. Nie przedstawiła jednak kalkulacji tych prac. Powód odmówił wykonania tego żądania i nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z kolejnych ustaleń Sądu Okręgowego wynikało, iż w dniu 20 lutego 2012 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma kwoty 670.000 zł wpłaconej tytułem realizacji umowy przedwstępnej oraz kwoty 50.000 zł tytułem kary umownej określonej w § 9 umowy, lub wydania w tym terminie nieruchomości będącej przedmiotem umowy. W przypadku odmowy wydania lokalu wezwał pozwaną do wydania należących do niego mebli oraz materiałów budowlanych. Pozwana w odpowiedzi wezwała powoda do rozliczenia wykonanych prac dodatkowych pod groźbą odstąpienia od umowy i podjęcia próby sprzedaży nieruchomości innemu podmiotowi. Zakwestionowała ponadto wysokość dokonanej przez powoda wpłaty 670.000 zł, twierdząc, że w rzeczywistości wpłacił pozwanej

470.000 zł tytułem zaliczki. Sąd pierwszej instancji wskazał na to, że powód zaprzeczył, aby strony dokonywały jakichkolwiek uzgodnień w zakresie wykonania prac dodatkowych.

Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynikało, że w dniu 16 kwietnia 2012 r. w Kancelarii Notarialnej A. S. (2) w B. T. W. działający w imieniu pozwanej sprzedał J. Z. udział obejmujący 1/2 oraz R. Z. udział obejmujący 1/2 część własności nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej z dnia 26 października 2010 r.

Opierając się na zgromadzonym materiale dowodowym, Sąd Okręgowy stwierdził, iż zgłoszony przez pozwaną zarzut braku legitymacji procesowej czynnej powoda jest nieuzasadniony. Wskazał, iż osobą, która złożyła podpis pod umową przedwstępną był powód. Dlatego powoda należało traktować jako stronę umowy legitymowaną do występowania z wynikającymi z niej roszczeniami. Sąd Okręgowy nie zaakceptował wskazywanej przez pozwaną pozorności tej czynności prawnej. Podniesiony przez pozwaną zarzut wymagał udowodnienia, że obie strony umowy przedwstępnej pozorowały jej zawarcie i nie miały zamiaru wywołać skutków prawnych w niej przewidzianych. Ciężar istnienia tego rodzaju porozumienia spoczywał na pozwanej, która z tego faktu wywodziła skutki prawne. W ocenie Sądu Okręgowego nie przedstawiono dowodów na to, że powód nie zamierzał zawrzeć umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości lub też wspólnie z pozwaną zmierzał do ukrycia innej czynności prawnej.

Sąd ten stwierdził, że początkowo stroną umowy przedwstępnej miał być E. B., który zainicjował zakup domu, interesował się tą inwestycją i czynił starania o jej szybką realizację. Jednakże z powodu trudności finansowych nie mógł sfinalizować tej inwestycji. Zwrócił się więc do powoda o pożyczkę. Powód zaproponował mu jednak, że wspólnie z żoną zakupi dom z własnych funduszy. Zdaniem Sądu Okręgowego, o rzeczywistej woli nabycia przez powoda domu świadczą dokonane przez niego wpłaty tytułem rat na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej. Potwierdzające ten fakt dokumenty opiewały na nazwisko powoda. Sąd ten zaakcentował również, że nawet pozwana nie wyrażała dezaprobaty co do tego, aby stroną umowy był powód. Pozwana nie negowała faktu dokonania wpłaty kwoty 470.000 zł na poczet ceny nabycia obiektu a jedynie twierdziła, że pochodziły one z majątku E. B.. W ocenie Sądu Okręgowego okoliczność ta nie miała jednak znaczenia w sprawie, skoro stroną umowy był powód, a umowa przedwstępna nie nosiła cech umowy pozornej.

Sąd Okręgowy nie podzielił twierdzeń pozwanej, popartych zeznaniami świadka T. W., że kwota 200.000 zł została uiszczona zgodnie z wolą E. B. na poczet jego własnych zobowiązań wobec pozwanej. Sąd ten uznał za niewiarygodną wersję zdarzeń prezentowaną przez T. W., zgodnie z którą pożyczał on E. B. pieniądze, które były kwitowane lub przekazywane „do ręki” bez żadnego potwierdzenia. Sąd uznał za niewiarygodne twierdzenia ww. świadka, że E. B. transakcją w wysokości 200.000 zł spłacił zaciągniętą pożyczkę. W ocenie Sądu Okręgowego zaprezentowana przez tego świadka wersja wydarzeń była nieprzekonywująca, gdyż pozostawała w sprzeczności z treścią pokwitowania, jakie T. W. złożył i opatrzył własnym podpisem na fakturze VAT nr (...) z dnia 27 października 2010 r. Potwierdzenie przez T. W. faktu wpłaty 200.000 zł wskazywało na to, że środki te zostały zaliczone na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej. Sąd Okręgowy nie uwzględnił także zeznań A. S. (1) na tę okoliczność, gdyż świadek nie uczestniczyła w czynności przekazania pieniędzy, a wiedzę na ten temat czerpała od T. W.. Według Sądu Okręgowego, kwestia, czy środki te pochodziły z majątku E. B., nie miała natomiast znaczenia w niniejszej sprawie, skoro stroną spornej umowy był powód E. D., a nie jego zięć.

W ocenie Sądu Okręgowego, pozwana nie wykazała, że przysługuje jej prawo żądania od powoda wynagrodzenia za roboty dodatkowe obejmujące wykonanie poddasza, budowę basenu wewnątrz i na zewnątrz domu. Sąd wskazał, iż postanowienia umowy przewidywały w tym wypadku wymóg sporządzenia aneksu do umowy, na mocy którego strony dokonałyby zmian w standardzie obiektu oraz wprowadzenie innych zmian w stosunku do rozwiązań przyjętych w pierwotnym projekcie. Strony nie zawarły dodatkowego porozumienia w tym przedmiocie.

Sąd Okręgowy wskazał, że z zeznań powoda i świadków A. B., E. B. i Z. D. wynikało, iż budowa basenu wewnątrz budynku miała miejsce jeszcze przed zawarciem przez strony umowy przedwstępnej. Okoliczności te potwierdzili świadkowie J. K. (1), który pełnił w latach 2007 – 2010 funkcję kierownika budowy domu, J. R. - brygadzysta na budowie, który pracował tam do lutego 2011 r. i J. K. (2).

Zdaniem Sądu Okręgowego prace dodatkowe nie mogły dotyczyć wykonania basenu na zewnątrz obiektu, gdyż został on wybudowany ze środków wyłożonych częściowo przez powoda, a częściowo przez E. B.. E. B. wykonał też na własny koszt rekuperację, zaś powód zakupił materiały do wykończenia domu oraz uiszczył zaliczkę na zakup pieca i wykonanie prac elektrycznych.

W świetle powyższego Sąd przyjął, że odstępstwa od pierwotnego projektu zostały dokonane na wyraźne życzenie E. B.. Prace dodatkowe były wykonywane jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej z powodem, a strony nie zawarły dodatkowego porozumienia w tym przedmiocie wymaganego przez § 4 umowy. Zdaniem Sądu Okręgowego pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów, z których wynikałoby, że mimo braku aneksowania umowy przedwstępnej strony ustaliły, że prace te zostaną wykonane przez pozwaną i opłacone dodatkowo. Sąd Okręgowy wyraził stanowisko, iż prawdziwość twierdzeń pozwanej podważona została też przedłożoną dokumentacją w postaci inwentaryzacji powykonawczej dotyczącej zmian projektowych (robót dodatkowych) zleconych przez E. B. oraz kosztorysu powykonawczego za wykonanie tych prac opiewającego na kwotę 257.999, 78 zł brutto, gdyż wcześniej pozwana żądała z tego tytułu kwoty 135.000 zł.

W związku z powyższym, Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutu potrącenia wierzytelności w wysokości 200.000 zł tytułem wynagrodzenia za prace dodatkowe z wierzytelnością powoda w wysokości 470.000 zł. Sąd ten przyjął, że powód nie był jednocześnie dłużnikiem pozwanego, co uzasadniałoby zastosowanie art. 498 k.c.

Sąd Okręgowy nie podzielił także zarzutu pozwanej dotyczącego niewymagalności powództwa. Wskazał, że określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie był terminem końcowym, a jedynie terminem spełnienia świadczenia, którego upływ nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej, a skutkuje wymagalnością roszczenia o zawarcie umowy.

W ocenie tego Sądu wezwanie do zapłaty z dnia 20 lutego 2012 r. skierowane do pozwanej należało traktować jako oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. W uzasadnieniu swego stanowiska Sąd wskazał, iż powód w ww. piśmie wezwał pozwaną do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 720.000 zł obejmującej również karę umowną, bądź też wydania w tym terminie lokalu. Wskazał również, że doszło do odstąpienia od umowy per facta concludentia. Podkreślił, że dalsza treść wezwania do zapłaty nie nasuwała wątpliwości, że skutkiem jego niewykonania przez pozwaną była rezygnacja przez powoda z dalszego utrzymywania łączącego go z pozwaną stosunku obligacyjnego. Z treści wezwania wynikało, że w przypadku odmowy wydania lokalu przez pozwaną, powód żądał wydania należących do niego mebli oraz materiałów budowlanych. Zdaniem Sądu Okręgowego wskazywało to, że po bezskutecznym upływie terminu miał zamiar definitywnie rozliczyć z pozwanym.

Sąd Okręgowy przyjął, iż wykonanie prawa odstąpienia od umowy przez powoda skutkowało uznaniem umowy przedwstępnej za niezawartą stosownie do art. 395 § 2 k.c. Konsekwencją odstąpienia od umowy było wygaśnięcie stosunku prawnego z mocą wsteczną – ex tunc i zniesienie dotychczasowego obowiązku świadczenia. Skoro powód uiszczył pozwanej kwotę 670.000 zł tytułem przewidzianego w umowie świadczenia na poczet umowy przyrzeczonej, kwota ta podlegała – zdaniem Sądu Okręgowego – zwrotowi.

Sąd Okręgowy dodał również, że złożenie oświadczenia o odstąpieniu było również uzasadnione przyczynami leżącymi po stronie pozwanej. Umowa przyrzeczona nie została zawarta w przewidzianym w umowie przedwstępnej terminie, jak również w późniejszym, ustalonym przez strony czasie. Pozwana uzależniła jej podpisanie od opłacenia przez powoda dodatkowych prac, których powód mu nie zlecił. Niedługo po dokonaniu przez powoda wpłaty 100.000 zł pozwana wystawiła na sprzedaż budynek będący przedmiotem umowy przedwstępnej. Zdaniem Sądu Okręgowego oznaczało to, że już w tym czasie nie miała zamiaru zawrzeć umowy przyrzeczonej z powodem. Świadczył o tym również fakt, że pozwana w trakcie procesu sprzedała przedmiotową nieruchomość osobom trzecim.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy przyjął, że pozwana ponosi odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania niepieniężnego z umowy przedwstępnej, a więc zostały spełnione przesłanki z § 9 ust. 2 przedmiotowej umowy

uzasadniające zasądzenie kary umownej w wysokości 50.000 zł. Przesłanką odstąpienia od umowy przedwstępnej było jej niewykonanie przez kontrahenta w ustalonym terminie.

W ocenie Sądu Okręgowego uzasadnione było zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty w wysokości 670.000 zł tytułem zwrotu spełnionego świadczenia wskutek odstąpienia przez powoda od umowy oraz kwoty w wysokości 50.000 zł tytułem kary umownej.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., uznając początek ich biegu od dnia 16 marca 2012 r. Sąd wskazał, iż powód w piśmie z dnia 20 lutego 2012 r. wezwał pozwaną do zapłaty, wyznaczając jej 7 – dniowy termin. Nie przedstawił jednak dowodu doręczenia tego wezwania dłużnikowi, który odpowiedział na nie pismem datowanym na dzień 16 marca 2012 r. Zatem Sąd od tej daty należało uwzględnić odsetki ustawowe od żądanej kwoty.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy rozstrzygnął zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu określoną w art. 98 k.p.c. Orzekł także o obowiązku zwrotu należnych kosztów sądowych na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana spółka.

Zaskarżając orzeczenie w całości pozwana zarzuciła Sądowi pierwszej instancji naruszenie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niezasadne przyznanie wiarygodności twierdzeniom powoda oraz zeznaniom świadków: E. B., A. B., Z. D. jakoby wolą powoda było zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży z pozwaną i wywołanie wszelkich skutków prawnych w niej przewidzianych, pomimo że twierdzenia te pochodzą od osób będących członkami najbliższej rodziny powoda, są sprzeczne z logiką i doświadczeniem życiowym, a także innymi przeprowadzonymi dowodami, w tym zeznaniami świadków A. S. (1) i T. W.,

b) art. 217 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c. poprzez nierozpoznanie zawartych w odpowiedzi na pozew wniosków dowodowych o:

- zobowiązanie (...)ul. (...), (...)-(...) T. do złożenia oświadczenia, czy firma ta w 2010 i 2011 roku wypłacała środki pieniężne, a jeśli tak - w jakiej kwocie - na rzecz E. B.,

- dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność wartości prac budowlanych wykonanych przez pozwaną w ramach budowy domu jednorodzinnego nr (...) na nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...) (nr działek: (...))w zakresie prac nieprzewidzianych w pierwotnej dokumentacji projektowej, podczas gdy dowody te miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy,

c) art. 96 w zw. z art. 95 § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie pomimo ustalenia, że E. B. za wiedzą i przyzwoleniem powoda zlecał pozwaną wykonanie prac dodatkowych, nieprzewidzianych w dokumentacji projektowej i uznanie w tak ustalonym stanie faktycznym, iż czynności tych E. B. dokonywał we własnym imieniu i na własny rachunek.

Na podstawie tych zarzutów pozwana wniosła o:

a) zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie

b) uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu,

c) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pismem z dnia 18 listopada 2013 r. pełnomocnik pozwanej poinformował, że członek jednoosobowego zarządu spółki został wykreślony z rejestru przedsiębiorców, a w składzie organu spółki wystąpiły braki uniemożliwiające jej działanie. W związku z tym Sąd Apelacyjny postanowieniem z dnia 22 listopada 2013 r. zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 174 § 1 pkt 2 k.p.c. W celu podjęcia postępowania Sąd Apelacyjny wielokrotnie zwracał

się do Sądu Rejonowego w Gdańsku (właściwego ze względu na nowa siedzibę spółki) o przedstawienie informacji dotyczących reprezentacji pozwanej. Postanowieniem z dnia 27 marca 2017 r. Sąd Rejonowy w Gdańsku ustanowił kuratora dla pozwanej, a postanowieniem z dnia 17 września 2018 r. zmienił ww. orzeczenie w ten sposób, że upoważnił kuratora do reprezentowania pozwanej w przedmiotowym postępowaniu. W związku z powyższym, Sąd Apelacyjny postanowieniem z dnia 30 października 2018 r. podjął zawieszono postępowanie.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

#### ***Apelacja pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie.***

Sąd niższej instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i wywiódł zasadniczo poprawne wnioski z dokonanej analizy zgromadzonych materiałów w sprawie. Konkluzje zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia są konsekwencją ustaleń mających oparcie w materiale dowodowym oraz prawidłowo zastosowanych przepisów prawa materialnego. Z tego względu nie zachodzi potrzeba ponownego szczegółowego przytaczania zawartych w zaskarżonym orzeczeniu argumentów (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1997 r., sygn. II UKN 61/97, Legalis nr 31021). Uzasadnienie wniesionego przez pozwaną środka odwoławczego nie wykazało istotnych błędów w rozstrzygnięciu Sądu Okręgowego w Białymstoku.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu skarżącej w postaci obrazy przez Sąd niższej instancji art. 233 § 1 k.p.c. Przypomnieć należy, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego; to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. W judykaturze powszechnie przyjmuje się, że zarzucanie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać na przedstawieniu przez stronę alternatywnego stanu faktycznego, a tylko na podważeniu podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2001 r., sygn. akt II CKN 588/99, opubl. Lex nr 52347; z dnia 2 kwietnia 2003 r., sygn. akt I CKN 160/01, opubl. Lex nr 78813; z dnia 15 kwietnia 2004 r., sygn. akt IV CK 274/03, opubl. Lex nr 164852; z dnia 29 czerwca 2004 r., sygn. akt II CK 393/03, opubl. Lex nr 585758). Jeżeli bowiem z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysuwać wnioski odmienne. Z kolei ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że umowa przedwstępna sprzedaży zawarta między stronami dnia 26 października 2010 r. nie była dotknięta wadą pozorności, o której stanowi art. 83 § 1 k.c. Należy podkreślić, że pozorność występuje wówczas, gdy strony umowy składając oświadczenia woli nie zamierzają osiągnąć skutków literalnie z niej wynikających, a celem ich zachowania jest stworzenie u innych przeświadczenia, że czynność prawna, w takiej postaci ujawniona, została w rzeczywistości dokonana. Jest to z góry założona sprzeczność między oświadczonymi, a prawdziwymi zamiarami stron (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 czerwca 2018 r. sygn. V ACa 23/17, Legalis nr 1809628). Argumentacja pozwanej, iż stroną umowy przedwstępnej był zięć powoda E. B. stanowi w istocie jedynie polemikę z poczynionymi w sposób właściwy ustaleniami Sądu Okręgowego. W świetle zgromadzonego przez Sąd pierwszej instancji materiału dowodowego nie sposób przyjąć, że powód nie ma legitymacji procesowej czynnej w niniejszej sprawie.

Należy podkreślić, iż niezbędnym elementem każdej umowy pisemnej jest udział określonej osoby przy zawarciu kontraktu uzewnętrzniiony jej podpisem. Pismo zawierające oświadczenie woli jest dokumentem stanowiącym dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła zawarte w nim oświadczenie. Trafnie podkreślił Sąd pierwszej instancji, że osobą, która złożyła własnoręczny podpis pod umową przedwstępną był powód, a nie E. B. (k. 7). W związku z tym, powoda należy traktować jako stronę przedmiotowej umowy. Był on więc legitymowany realizować uprawnienia wynikające z jej treści.

Bezspornym w sprawie był fakt uiszczenia przez powoda na rzecz pozwanej spółki kwoty 370.000 zł w dniu 27 października 2010 r. (k. 9) oraz 100.000 zł w dniu 18 listopada 2011 r. (k. 10). Natomiast sporną kwestią między stronami był tytuł wpłaty sumy 200.000 zł. Niemniej jednak, należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że kwota ta również stanowiła realizację przez powoda świadczenia z umowy przyrzeczonej. Wynika to ze sporządzonej przez przedstawiciela pozwanej T. W. adnotacji na fakturze VAT nr (...) z dnia 27 października 2010 r. Niniejsza faktura stanowiła dokument sprzedaży potwierdzający również wcześniejszą transakcję zaistniałą pomiędzy stronami na kwotę 370.000 zł. Według Sądu Apelacyjnego nie było podstaw do uznania, że sumy pieniężne wskazane na jednym dokumencie były uiszczane w celu wywiązania się z odrębnych zobowiązań. Przemawia za tym treść tego dokumentu. Ponadto, łączna wartość dokonanych przez powoda wpłat odpowiadała wysokości należności, którą powód zobowiązał się uiścić w celu zakupu od pozwanej domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy.

Dowody z dokumentów, w tym umowy przedwstępnej oraz pokwitowań środków pieniężnych stanowiących zapłatę ceny za nieruchomość podważają wiarygodność zeznań świadków A. S. (1) i T. W. w zakresie w jakim określają one tytuł zapłaty 200.000 zł na rzecz pozwanej. Sąd Okręgowy wyraził w pełni uzasadnione wątpliwości odnośnie mocy dowodowej zeznań A. S. (1) złożonych na posiedzeniu dnia 26 października 2012 r. Przyznała, że nie była obecna przy przekazywaniu kwoty 200.000 zł T. W. reprezentującemu pozwaną spółkę. Źródłem jej wiedzy o przedmiotowej transakcji były informacje przekazywane wyłącznie przez T. W.. Tymczasem jego zeznania w tej części również nie były wiarygodne. Twierdzenie, że suma ta została mu przekazana tytułem spłaty umowy pożyczki zawartej przez zięcia powoda nie znalazło potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym. W świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego trudno uznać za przekonywujące stwierdzenie świadka, że potwierdził otrzymanie kwoty 200.000 zł na podsunętej mu przez E. B. fakturze, nie zapoznając się z jej treścią. Zatem Sąd I instancji trafnie przyjął brak wykazania przez pozwaną uiszczenia sumy 200.000 zł na inny cel niż wynikający z treści faktury, na której znajduje się pokwitowanie jej otrzymania.

Z drugiej strony świadkowie L. B. oraz T. M. zeznali, iż powyższa kwota pochodziła od powoda i była przeznaczona na budowę domu jednorodzinnego (k. 144-145). Informacje te korespondują z zeznaniami córki powoda A. B., z których wynika, że kwota 200.000 zł stanowiła zapłatę ceny przez powoda za przedmiotową nieruchomość. Nie ma przy tym istotnego znaczenia, że kwota ta została przekazana za pośrednictwem zięcia powoda E. B.. W ślad za Sądem Okręgowym, Sąd Apelacyjny dał wiarę zeznaniom tych świadków, gdyż były one logiczne, konsekwentne, a nadto znalazły potwierdzenie w dowodach z dokumentów.

Jako spójne należało również ocenić zeznania świadków Z. D. i E. B. (k. 147, 149). Treść złożonych przez nich zeznań świadczy o tym, że okolicznością uzasadniającą zaangażowanie E. B. w zakup domu przez powoda były plany wspólnego w nim zamieszkania. Jednocześnie zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przez powoda stanowiło formę jego pomocy na rzecz (...) borykającego się z trudnościami finansowymi.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, nie sposób zaaprobować argumentacji skarżącej, iż czynność prawna między stronami była pozorna. Według Sądu Apelacyjnego stroną umowy przedwstępnej był powód, który dążył do wywołania przewidzianego w jej treści skutku prawnego. Wnioskowanie Sądu Okręgowego w tym względzie było logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Nadto, uwzględniało praktyczne związki przyczynowo - skutkowe. Skarżąca nie wykazała, że konkretnie przeprowadzony w sprawie dowód został oceniony przez Sąd niższej instancji niezgodnie z regułami oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej – niż przyjął sąd – wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie przez skarżącą. Wykluczone było zatem skuteczne podważenie zapadłego rozstrzygnięcia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., sygn. akt II CKN 817/00, opubl. (...)). Wersja zdarzeń przedstawiona przez skarżącą miała jedynie subiektywny charakter.

Mając na względzie to, że powód był stroną umowy przedwstępnej, jako bezprzedmiotowy należało ocenić wniosek pozwanej o zobowiązanie (...) w T. o przedstawienie informacji o dokonywanych przez nią rozliczeniach z E. B.. Okoliczność ta była bezprzedmiotowa dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd niższej instancji dokonał trafnej oceny wskazując na brak udowodnienia przez pozwaną, że przysługuje jej wynagrodzenie za dodatkowe roboty obejmujące wykonanie poddasza oraz budowę basenu. Tym samym wyartykułowany przez nią zarzut potrącenia był niezasadniony. Wiarygodne w tym zakresie były zeznania powoda oraz świadków A. B., E. B. i Z. D., którzy wskazali, że budowa basenu wewnątrz budynku miała miejsce jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej. Okoliczność tę potwierdzili także niezwiązani bliskimi relacjami z powodem świadkowie w osobach: J. K. (1) (k. 152), J. R. (k. 152) i J. K. (2) (k. 151), pracujący przy budowie domu przed zawarciem umowy przedwstępnej.

Zauważyć w tym kontekście należy, iż zakres prac, za które zdaniem skarżącej należy jej się wynagrodzenie od powoda, nie mieścił się w umówionym standardzie obiektu. Zgodnie z § 4 ust. 2 umowy przedwstępnej wszelkie modyfikacje umowy winny mieć odzwierciedlenie w sporządzanym do niej aneksie. Tymczasem skarżąca nie przedstawiła wymaganego umową dokumentu świadczącego o zawarciu między stronami porozumienia odnośnie wykonania dodatkowych prac. Według Sądu Apelacyjnego również z tego powodu zarzut potrącenia zgłoszony przez skarżącą był niezasadniony.

W związku z tym, że pozwana nie wywiązała się z umowy, Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, że powodowi przysługuje od pozwanej roszczenie o zapłatę kary umownej. Zgodnie z § 9 ust. 1 umowy, każdej ze stron przysługiwało prawo jednostronnego odstąpienia od umowy. W ocenie Sądu Apelacyjnego pismo powoda z dnia 21 marca 2012 r. (k. 14-15) należało traktować jako wykonanie prawa odstąpienia od umowy w trybie ustawowym. Analiza treści przedmiotowego pisma prowadzi do konstatacji, że stanowiło ono rezygnację przez powoda z dalszego utrzymywania łączącego go z pozwaną stosunku obligacyjnego. Świadczy o tym wyartykułowana przez powoda wola opróżnienia budynku poprzez odebranie znajdujących się w nim przedmiotów stanowiących jego własność. Odstąpienie od umowy przez powoda było poprzedzone wezwaniami z dnia 17 stycznia 2012 r. (k.16) i 20 lutego 2012 r. (k. 12) do wydania przez pozwaną w terminie 7 dni nieruchomości albo zapłaty uiszczonej uprzednio przez powoda kwoty 670.000 zł. Należy więc uznać, że powód wzywał pozwaną do zrealizowania umowy, jednocześnie wskazując rygor niezastosowania się do wezwań w postaci odstąpienia od umowy.

W związku z tym, że pozwana nie uczyniła zadość obowiązkowi wynikającemu z ww. wezwań należało przyjąć, że ponosi ona odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania niepieniężnego z umowy przedwstępnej, a więc zostały spełnione przesłanki z § 9 ust. 2 umowy uzasadniające zasądzenie kary umownej w wysokości 50.000 zł.

Reasumując powyższe stwierdzić należy, że na podstawie art. 395 § 2 k.c. k.c. odstąpienie od umowy powoduje konieczność uznania umowy za niezawartą, a strony powinny sobie zwrócić wszystko, co świadczyły na jej podstawie. Z uwagi na to, że pozwana nie zawarła z powodem umowy przeniesienia własności nieruchomości, a zbyła przedmiot umowy przedwstępnej osobom trzecim, powód zasadnie żądał zwrotu uiszczonej ceny w wysokości 670.000 zł oraz kary umownej w wysokości 50.000 zł.

Mając na uwadze powyższą argumentację, niezasadniony okazał się zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 217 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c. poprzez nierozpoznanie wniosku pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność wartości prac budowlanych wykonywanych przez pozwaną w ramach wzniesienia budynku będącego przedmiotem umowy. Skoro w ostatecznym rezultacie nie doszło do wykonania umowy przyrzeczonej z powodu sprzedaży jej przedmiotu osobom trzecim, bez znaczenia pozostaje wartość zrealizowanych przez pozwaną robót.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną.

(...)