

Sygn. akt I ACa 793/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Bogusław Dobrowolski
Sędziowie	:	SSA Jadwiga Chojnowska SA Grażyna Wołosowicz (spr.)
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2021 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. L.**

przeciwko **M. P. (1) i M. P. (2)**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 31 lipca 2020 r. sygn. akt I C 779/19

I. oddala apelację;

II. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 4.050 złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.

(...)

UZASADNIENIE

Powód J. L. wnosił o zasądzenie solidarnie od M. P. (2) i M. P. (1) kwoty 156.696 zł z odsetkami ustawowymi z opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. Wskazał, że w imieniu własnym i pozwanych uścił na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. i N. R. (1), zadatek w kwocie 150.000 zł na poczet przyszłej umowy nabycia w prawa własności nieruchomości oraz poniósł koszty zawarcia umowy w kwocie 6.696 zł. Następnie zbył na rzecz pozwanych przysługujące mu prawa wynikające z umowy przedwstępnej, a pomimo to pozwani nie zwrócili mu ceny nabycia oraz kosztów umowy.

Pozwani M. P. (2) i M. P. (1) domagali się oddalenie powództwa. Podnieśli, że z winy powoda nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż uiszczony przez niego zadatek nie został zarejestrowany w Urzędzie Skarbowym w związku z działalnością gospodarczą prowadzoną przez (...) Sp. z o.o. Nie doszło do skutecznej cesji jego wierzytelności na pozwanych.

Wyrokiem z dnia 31 lipca 2020 roku Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 150.000 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 września 2019 r. do dnia zapłaty (punkt I.), w pozostałym zakresie powództwo oddalił (punkt II.) oraz zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 12.682,16 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu części kosztów procesu (punkt III.).

Z ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynikało, że J. L. jest przedsiębiorcą branży deweloperskiej. W 2018 r. T. P., który jest ojcem pozwanego i teściem pozwanej, zaproponował wspólną inwestycję polegającą na zakupie zadłużonego (na ok. 1,5 mln zł) ośrodka turystycznego położonego na pograniczu miejscowości K. i W., stanowiącego współwłasność N. R. (1) oraz (...) Sp. z o.o. w W..

W dniu 7 czerwca 2018 r. J. L. oraz M. P. (2) i M. P. (1), jako kandydaci na kupujących zawarli z N. R. (1) oraz (...) Sp. z o.o., jak sprzedającymi, przedwstępną umowę nabycia w udziałach prawa własności nieruchomości za łączną cenę 5.300.000 zł (3.500.000 zł i 1.800.000 zł). Nieruchomość w 1/2 miała zostać nabyta przez pozwanych jako małżonków, a w 1/2 przez powoda lub wskazaną przez niego osobę. Ustalono, że tytułem zadatku każdy ze sprzedających otrzyma od nabywców kwotę po 300.000 zł. Zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić do 1 października 2018 r.

W dniu 11 czerwca 2018 r. powód uiszczył na rzecz (...) Sp. z o.o. na rachunek wskazany przez T. P., tytułem zadatku kwotę 150.000 zł oraz pokrył koszty zawarcia umowy w kwocie 6.696 zł.

W związku z tym, że pozwani nie posiadali środków na uiszczenie obciążającej ich części zadatku, M. P. (2) zawarła z należącą do powoda (...) Sp. z o.o. w P. P. umowę pożyczki kwoty 150.000 zł, którą pozwani przekazali N. R. (1) tytułem zadatku.

Pomiędzy powodem a reprezentującym pozwanych T. P. doszło do nieporozumień dotyczących sposobu zagospodarowania nieruchomości i jej przyszłego wykorzystania. W rezultacie powód zdecydował się wycofać z planowanej wspólnie inwestycji. Uzgodniono, że pozwani przejmą inwestycję i zwrócą powodowi wyłożone przez niego środki.

W rezultacie w dniu 28 września 2018 r. zawarto umowę, zmieniającą brzmienie umowy przedwstępnej, w której termin zawarcia umowy ostatecznej ustalono na 9 listopada 2018 r., a powód wskazał pozwanych jako osoby uprawnione do wykonania zobowiązania zawartego w umowie przedwstępnej. Ustalono, że sprzedaż całej nieruchomości nastąpi na rzecz pozwanych, bądź osoby przez nich wskazanej. Strony oświadczyły także, że zadatek w kwocie 300.000 zł został przez kupujących przekazany, N. R. (1) i Spółce przed podpisaniem tego aktu.

W dniu 9 listopada 2018 r. N. R. (1) w imieniu własnym i (...) Sp. z o.o. oraz T. P., w imieniu pozwanych, zawarli kolejną umowę przedłużającą termin zawarcia umowy ostatecznej do 29 marca 2019 r. Równocześnie N. R. (1) w imieniu własnym i spółki udzieliła T. P. pełnomocnictwa do reprezentacji przed wierzycielami i komornikami oraz uprawniając go do występowania w tym przedmiocie przed urzędami i bankami.

W związku z tym, że pozwani nie byli w stanie zgromadzić środków niezbędnych do zawarcia umowy przyrzeczonej, N. R. (1) zaczęła poszukiwać nowego nabywcy. Wymagało to jednak uregulowania spraw z pozwanymi, jako uprawnionymi z umowy przedwstępnej. N. R. (2) była gotowa zwrócić powodowi i pozwanym otrzymane środki, aby móc zawrzeć umowę z innym nabywcą. Na przeszkodzie w zawarciu porozumienia stanęły jednak roszczenia odszkodowawcze T. P..

W dniu 18 czerwca 2019 r. T. P. skierował do N. R. (1) i (...) Sp. z o.o. wezwanie do stawiennictwa w kancelarii notarialnej w dniu 9 lipca 2019 r. celem zawarcia umowy przyrzeczonej lub jej rozwiązania i zwrotu zadatku. Z uwagi na brak reakcji, pismem z 12 lipca 2019 r. wezwał Spółkę do zwrotu otrzymanego zadatku w kwocie 300.000 zł (w podwójnej wysokości).

Z kolei pismem z 2 września 2019 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 150.000 zł tytułem zwrotu środków pieniężnych przekazanych w ramach zawartej przedwstępnej umowy sprzedaży.

W dniu 18 października 2019 r. Sąd Okręgowy w Łomży wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zasądził od M. P. (2) na rzecz (...) Sp. z o.o. w P. P. kwotę 150.000 zł z odsetkami i kosztami procesu. Orzeczenie to nie jest jeszcze prawomocne.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w części dotyczącej zwrotu kwoty 150.000 zł. Wskazał, że w sprawie bezspornym jest, iż w ramach wykonania obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej z dnia 7 czerwca 2018 r. powód zapłacił kwotę 150.000 zł tytułem zadatku. Następnie zaś w dniu 28 września 2018 r. przełał swoje uprawnienia z tytułu tej umowy na rzecz pozwanych.

Przytoczył przy tym treść art. 509 k.c. i art. 510 k.c. wskazując, że wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły. W związku z tym uznał, że powód zbywając na rzecz pozwanych wszelkie prawa wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 7 czerwca 2018 r. przeniósł na nich także uprawnienie do zwrotu zadatku w przypadku niewykonania umowy.

Zdaniem Sądu, I instancji choć strony nie zawarły w formie pisemnej zasady wzajemnych rozliczeń, niemniej z materiału dowodowego wynikało, że pełnomocnik pozwanych deklarował obowiązek zwrotu powodowi wyłożonej przez niego kwoty zadatku. Brak było przy tym jakichkolwiek dowodów, z których wynikałoby, że cesja praw z umowy przedwstępnej odbyła się nieodpłatnie.

Mając to na uwadze, Sąd Okręgowy zasądził od powoda na rzecz pozwanych kwotę 150.000 zł (art. 509 k.c. w zw. z art. 471 k.c.). Jako niezasadne ocenił zaś żądanie zwrotów kosztów zawarcia umowy przedwstępnej. Wskazał, że powód nie dostarczył żadnych dowodów wskazujących, że również te wydatki miały być przedmiotem rozliczeń między stronami.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., dokonując ich rozdzielenia stosownie do wyniku procesu (95,7% - 4,3%).

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 31 lipca 2020r. wnieśli pozwani M. P. (2) i M. P. (1), którzy zaskarżyli powyższy wyrok dotyczący pkt. I i III zarzucając mu:

I. błąd w ustaleniach faktycznych mających istotny wpływ na treść wydanego wyroku oraz naruszenie prawa procesowego poprzez dowolną i jednostronną, nie zaś swobodną i obiektywną ocenę zebranych w sprawie dowodów,

II. błędną ocenę sądu dowodów przedstawionych przez powoda,

III. błędną ocenę sądu dowodów przedstawionych przez pozwanych,

IV. nieposzanowanie praw i zasad współżycia społecznego,

V. błąd sądu w kwestii nieuwzględnienia wniosków złożonych w dniu 13.02.2020r. w odpowiedzi pozwanych na pozew dotyczących pkt: VI, VII, VIII mających istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy i ponowili wniosek o ich przeprowadzenie przed Sądem II instancji,

VI. **błąd sądu w kwestii niedopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z pisma procesowego pozwanych z dnia 28.07.2020r., złożonego przez T. P. pełnomocnika pozwanego M. P. (1) w dniu rozprawy, na okoliczność czy powód posiadał środki na inwestycję na nieruchomości w W.,**

VII. **błąd sądu w kwestii uznania, że T. P., pełnomocnik pozwanego M. P. (1), wskazał rachunek dla powoda o numerze (...), na które powód powołuje się w pozwie, twierdząc że dokonał na w/w konto przelewu zadatku w kwocie 150 000,00 zł. na rzecz spółki (...) sp. z o. o. i danie wiary dla świadka N. R. (1), która potwierdzając ten fakt dopuściła się składania fałszywych zeznań, gdyż to ona wskazała w/w rachunek dla pozwanych i powoda,**

VIII. **błąd sądu w kwestii nie ustalenia do kogo naprawdę należało konto bankowe o numerze (...), na które powód powołuje się w pozwie, twierdząc że dokonał na w/w konto przelewu zadatku w kwocie 150 000,00 zł. na rzecz spółki (...) sp. z o. o., zeznania świadka N. R. (1) nie potwierdzają, że powyższy rachunek bankowy należał do spółki (...) sp. z o. o.,**

IX. **błąd sądu w kwestii uznania zeznań N. R. (1) na okoliczność potwierdzających zasadność żądania przez powoda zapłaty od pozwanych kwoty 156 696,00 zł. na podstawie aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 28.09.2018r. w którym strony złożyły oświadczenie o wskazaniu osoby uprawnionej do wykonania zobowiązania wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w O. przed Notariuszem I. Ś. w dniu 07.06.2018r. wpisanym do Repertorium A pod numerem (...) i uznania jako umowę cesji praw do nieodpłatnej wierzytelności w kwocie 150 000,00 zł. na rzecz powoda,**

X. **błąd sądu w kwestii uznania aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 28.09.2018r. w którym strony złożyły oświadczenie o wskazaniu osoby uprawnionej do wykonania zobowiązania wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w O. przed Notariuszem I. Ś. w dniu 07.06.2018r. wpisanym do Repertorium A pod numerem (...), jako umowę cesji praw do nieodpłatnej wierzytelności w kwocie 150 000,00 zł. na rzecz powoda,**

XI. **błąd sądu w kwestii braku zajęcia stanowiska w związku z zaistniałym konfliktem interesów pomiędzy kancelarią powoda, powodem, pozwanym M. P. (1) oraz T. P. pełnomocnikiem pozwanego M. P. (1), dla których ta sama kancelaria prowadziła inne sprawy. Kancelaria przekazała poufne informacje powodowi a powód następnie udostępnił je dla N. R. (1) dotyczące pozwanego i pełnomocnika pozwanego T. P. co niniejszym powód J. L. i świadek N. R. (1) potwierdzili w swoich zeznaniach w dniu 28.07.2020r.**

Wskazując na powyższe, wnosili o:

I. **zmianę wyroku w postaci oddalenia powództwa w całości lub przekazanie sprawy do właściwego sądu celem ponownego rozpoznania sprawy,**

II. **zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.**

SĄD APELACYJNY USTALIŁ I ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie zaznaczyć należy, że granice procesu cywilnego zakreśla nie tylko strona powodowa poddając pod osąd określone fakty, z których wywodzi skutki prawne, ale także przeciwnik procesowy, zwalczając zaistnienie tych okoliczności lub przedstawiając zdarzenia niwelujące konsekwencje udowodnionych przez powoda faktów.

Dlatego też w postępowaniu cywilnym rolą sądu jest zbadanie, czy w ramach prawa materialnego, stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia o żądaniu powoda, strony udowodniły fakty, z których każda z nich wywodzi skutki prawne dla niej korzystne. Z kolei zadaniem każdej ze stron jest przedstawienie swojego stanowiska, co do istnienia bądź nieistnienia określonych faktów, a nadto udowodnienia tych twierdzeń. Wyrażenie wątpliwości do prawdziwości twierdzeń strony przeciwnej, względnie, co do prawdopodobieństwa zaistnienia innych jeszcze okoliczności faktycznych niż wskazane przez stronę przeciwną, bez jednoczesnego ich wykazania przy pomocy powołanych przez siebie dowodów lub udowodnienia braku wiarygodności dowodów przeprowadzonych przez drugą stronę (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.), nie spełnia wymogu udowodnienia własnych twierdzeń. Nieudowodnienie tych twierdzeń powoduje, że sąd władny jest przyjąć, iż fakty wskazywane przez stronę jako prawdopodobne w okolicznościach konkretnej sprawy nie miały miejsca. Sąd może również uznać za przyznane te fakty podnoszone przez jedną ze stron, co do których druga strona pominęła milczeniem (art. 231 k.p.c.).

Dlatego też obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na obu stronach procesu (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.), spoczywa na tej stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Stąd wniosek, iż powód musi udowodnić fakty tworzące jego prawo, a pozwany fakty, które przeszkodziły powstaniu prawa lub je zniweczyły.

Stosownie do treści art. 235² k.p.c. Sąd pomija jednak twierdzenia i dowody jeżeli są one nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy lub powoływane jedynie dla przedłużenia postępowania w sprawie, gdyż obowiązkiem Sądu jest koncentracja materiału dowodowego oraz zapewnienie mu sprawnego i szybkiego przebiegu. Sąd uprawniony jest do selekcji zgłoszonych dowodów, na skutek przeprowadzonej oceny istotności okoliczności faktycznych, których wykazaniu dowody te mają służyć. Oznacza to, że nie każde fakty przedstawiane przez stronę powinny być przedmiotem dowodu, gdyż sąd nie ma obowiązku prowadzenia postępowania dowodowego ponad potrzebę procesową. Istotność faktów wiąże się zaś z podstawą faktyczną powództwa przez co istotne znaczenie mają tylko te fakty, które odpowiadają hipotezom tych przepisów prawa materialnego, które mają zastosowanie w sprawie. W tym kontekście, Sąd Apelacyjny aprobując oddalenie i pominięcie dowodów dokonane przez Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie i jednocześnie z tych samych przyczyn pominął zgłoszone przez pozwanych dowody w apelacji.

Na uwzględnienie nie zasługiwały zarzuty apelacji pozwanych dotyczące błędnej oceny zgromadzonych w sprawie dowodów odnośnie ustaleń Sądu co zobowiązania pozwanych do zwrotu powodowi uiszczonych zadatku w kwocie 150 0000 złotych związku z przelewem na nich uprawnień wynikających z zawartej w dniu 7 czerwca 2018 roku umowy przedwstępnej nabycia nieruchomości. Wyjaśnienia przy tym w tym miejscu wymaga, że dla skuteczności podnoszonego przez pozwanych zarzutu nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżących odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu bowiem wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności, skarżący powinni byli wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. w sprawie IV CKN 970/00; LEX 52753). Nie jest bowiem usprawiedliwiony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wyłącznie z tej tylko przyczyny, że własna ocena dowodów dokonana przez strony jest odmienna od oceny Sądu. Pogląd taki był już wielokrotnie wypowiedziany w orzecznictwie (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. w sprawie II CKN 817/00, LEX 56906). Tymczasem, poddając analizie poprawność rozumowania Sądu I instancji, Sąd Apelacyjny nie znalazł przesłanek mogących podważyć prawidłowość oceny materiału dowodowego dokonanej przez Sąd Okręgowy.

Wbrew zarzutom apelacji powód wykazał bowiem w toku postępowania, że strony umową z dnia 28 września 2018 r. (akt notarialny Rep A nr (...) dokonały zmiany umowy przedwstępnej sprzedaży 1/2 udziału nieruchomości, w wyniku czego służące mu uprawnienia zostały przeniesione na rzecz M. P. (2) i M. P. (1), w zamian za co pozwani zobowiązali się zwrócić poniesione przez niego wydatki związane z realizacją umowy przedwstępnej, w tym kwotę 150.000 zł uiszczoną na rzecz sprzedających tytułem zadatku. Do pozwu dołączył zarówno umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości z dnia 7 czerwca 2018 r., jak i umowę z dnia 28 września 2018 r. w której powód

wskazał pozwanych jako osoby uprawnione do wykonania zobowiązania zawartego w umowie przedwstępnej, zaś sprzedający oświadczyli, że otrzymali zadatek w kwocie 300.000 zł. Natomiast pozwani nie kwestionowali twierdzeń, w szczególności dotyczących istnienia porozumienia, co do zwrotu poniesionego przez niego zadatku, podnosząc jedynie, że umowa z dnia 28 września 2018 r. na mocy, której weszli w uprawnienia J. L. była nieważna. Nieważności umowy dopatrywali się zaś w tym, że powód wpłacił zadatek należny sprzedającej spółce (podobnie jak i pozwani) na rachunek wskazany przez sprzedającą N. R. (2), a nie zarejestrowany w Urzędzie Skarbowym, a nadto, że sprzedający nie spłacili zobowiązań obciążających nieruchomości, która miała być przedmiotem transakcji.

Mając na uwadze takie stanowiska stron, Sąd I instancji trafnie ocenił, że umowa z dnia 28 września 2018 r. zmieniająca umowę przedwstępną sprzedaży nosiła również cechy umowy przelewu wierzytelności (art. 509 k.c.). W jej ramach bowiem J. L. przeniósł na rzecz M. P. (2) i M. P. (1) wszelkie służące mu uprawnienia z tytułu przedwstępnej umowy nabycia w udziałach prawa własności nieruchomości, w tym prawo żądania zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 389 §1 i 2 k.c. i art. 390 § 1 i 2 k.c.), żądania naprawienia szkody, którą ponieśli przez to, że liczyli na zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.), czy też zwrotu uiszczzonego zadatku (art. 394 § 1 k.c.). O tym, że pozwani nie traktowali umowy jako nieważnej czynności świadczyło także zachowanie samych pozwanych po jej zawarciu tj. uzyskanie od Sprzedających pełnomocnictwa, negocjowanie kolejnych terminów zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, czy też następnie domaganie się zwrotu całego uiszczzonego zadatku, nawet w podwójnej wysokości (wezwania k. 145, 146-147, 148 akt).

Wbrew zarzutom apelacji nie sposób także w zapisach umowy z dnia 28 września 2018 roku dopatrzeć się elementów skutkujących jej nieważnością. Nadmienić przy tym należy, że co do zasady podmioty prawa cywilnego, realizując podstawową w prawie cywilnym zasadę autonomii, mogą dowolnie kształtować treść łączących je stosunków prawnych (art. 353¹ k.c.). Granice tej swobody wyznacza przepis art. 58 k.c., zgodnie z którym bezwzględnie nieważne są czynności prawne sprzeczne z przepisami prawa, wykreowane w celu obejścia ustawy (in fraudem legis) oraz sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Poza cytowanym przepisem bezwzględna nieważność czynności prawnej wskazana została m.in: jako konsekwencja dokonania czynności prawnej przez osobę pozbawioną zdolności do czynności prawnych; jako konsekwencja niezachowanie formy czynności prawnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności (ad solemnitatem); jako konsekwencja złożenia oświadczenia woli w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji lub wyrażenie woli (art. 82 k.c.) albo oświadczenia pozornego (art. 83 k.c.); jako skutek dokonania czynności prawnej w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem zakresu umocowania (art. 103 k.c. i art.104 k.c.); jako skutek zrzeczenia się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu przedawnienia (art. 117 § 2 zd. 2 k.c.).

Pozwani jednak nie powoływali się na wystąpienie żadnej z wyżej wymienionych przesłanek nieważności umowy zawartej z powodem. Podnosili jedynie, że dokonał on przelewu zadatku na rachunek nie zarejestrowany w Urzędzie Skarbowym, co jest jednak okolicznością irrelevantną z punktu widzenia nieważności umowy. Żaden bowiem przepis prawa nie wiąże skuteczności świadczenia na rzecz osoby prawnej z dokonaniem tego świadczenia na rachunek zarejestrowany w urzędzie skarbowym. Okoliczność ta ma także drugorzędne znaczenie z uwagi na fakt przyznania wprost w umowie z dnia 28 września 2018 r. przez jej wszystkie strony (a zatem także przez Sprzedających), że zadatek w kwocie 300.000 zł (2 x 150.000 zł) został uiszczony. Zatem całkowicie dowolne są twierdzenia pozwanych, że to wskutek dokonania przelewu zadatku na niewłaściwy rachunek nie mogło dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W świetle powyższego stwierdzić należało, że w dniu 28 września 2018 r. strony zawarły skuteczną umowę przelewu wierzytelności w ramach, której pozwani w zamian za przeniesienie przez powoda na ich rzecz wierzytelności wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości, zobowiązali się zwrócić mu wydatkowaną kwotę zadatku. Ta ostatnia okoliczność nie była zresztą wprost kwestionowana. Pozwani nadto nie przedstawili żadnych dowodów, iż wierzytelności powoda otrzymali w zamian za inne świadczenia, czy też pod tytułem darmym. W takiej zaś sytuacji w pełni uprawnione stanowisko Sądu I instancji, że obowiązkiem M. P. (2) i M. P. (1) jest obowiązek zapłaty na rzecz powoda kwoty 150.000 zł.

Końcowo jedynie ponownie należy przypomnieć, że samo żądanie oddalenia powództwa, jak i powoływanie się na brak udowodnienia roszczenia nie stanowią zaprzeczenia prawdziwości twierdzeń powoda w tym zakresie. Przyznanie może być dorozumiane, gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach. W takim wypadku sąd może uznać te fakty za przyznane (art. 230 k.p.c.). Zatem bierność pozwanego może prowadzić do ustalenia faktów wyłącznie na podstawie twierdzenia powoda. Jeżeli więc pozwany nie wypowie się co do faktu przytoczonego przez powoda, sąd może oprzeć rozstrzygnięcie na stanie faktycznym ustalonym tylko na podstawie twierdzeń powoda. Wymaga także podkreślenia, że dla zaprzeczenia faktom przytaczanym przez powoda nie wystarcza - wbrew dosyć powszechnemu, niczym nieuzasadnionemu mniemaniu - wniesienie o oddalenie powództwa. Złożenie takiego oświadczenia jest jedynie oświadczeniem woli i nie wynika z niego w żaden sposób, że pozwany zaprzecza jakimkolwiek twierdzeniom powoda, a jedynie, że nie zgadza się z jego żądaniem. Tym samym pozwany powinien nie tylko wnieść o oddalenie powództwa, ale także wskazać, którym faktem przytoczonym przez powoda zaprzecza. Tymczasem w niniejszej sprawie pozwani nawet nie zaprzeczyli temu, że wchodząc w uprawnienia powoda wynikające z umowy przedwstępnej zobowiązali się jednocześnie do zwrotu mu poniesionych wydatków (uiszczonego zadatku). Sama zaś okoliczność, że ostatecznie nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej w żadnej mierze nie obciąża powoda. Wszelkie zaś roszczenia z tym związane mogłyby być przedmiotem rozliczeń pomiędzy stronami zmienionej w dniu 28 września 2018 r. umowy przedwstępnej, tj. M. P. (2) i M. P. (1) (kupującymi) oraz N. R. (1) oraz (...) Sp. z o.o. (sprzedającymi).

Nie znajdując zatem podstaw do uwzględnienia apelacji pozwanych, Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

O kosztach postępowania w instancji odwoławczej, postanowiono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c., zasądzając solidarnie od pozwanych na rzecz powoda poniesione przez nich koszty zastępstwa procesowego, których wysokość (4.050 zł) została ustalona zgodnie z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j.- Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

(...)