

Sygn. I C 130/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. O.

przeciwko A. D. i P. D.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda A. O. na rzecz pozwanych A. D. i P. D. solidarnie kwotę 3.617 zł (słownie: trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 130/15

## UZASADNIENIE

Powód – A. O. wniósł pozew przeciwko A. D. i P. D. o zapłatę kwoty 180.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 9 grudnia 2005 r. do dnia zapłaty. Na uzasadnienie wskazał, że w dniu 9 października 2005 r. strony zawarły umowę sprzedaży warunkowej nieruchomości położonej w obrębie D., gmina U. w skład której wchodziły działki gruntu oznaczone numerami (...), (...), (...) za cena 180.000 zł mocą której powód sprzedał pod warunkiem pozwanym wskazana nieruchomość. Strony ustaliły, że cena sprzedaży zostanie zapłacona w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. W dniu 9 grudnia 2005 r. strony zawarły umowę przeniesienia własności ww nieruchomości. Cena sprzedaży nieruchomości w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność nie została zapłacona. Nie została zapłacona także w terminie późniejszym. Pismem z dnia 30 kwietnia 2014 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty solidarnie kwoty 180.000 zł. Pozwany odmówił zapłaty tej kwoty twierdząc, że została już zapłacona. Do dnia dzisiejszego pozwani nie zapłacili kwoty dochodzonej pozwem.

Pozwani – A. D. i P. D. wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Podnieśli przy tym, że w umowie przenoszącej własność zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 9 grudnia 2005 r., w par. 3 potwierdzono, że łączna cena w kwocie 180.000 zł została zapłacona, co A. O. potwierdził. Pozwani powołali się przy tym, na charakter aktu notarialnego jako dokumentu urzędowego, który korzysta z domniemania zgodności treści tego dokumentu z prawdą. Pozwani

powołali się także na późniejsze umowy zawarte przez strony. I tak 5 stycznia 2006 r. pozwany P. D. zwrócił się do powoda z pisemną informacją o niemożności dokonania planowanej inwestycji na zakupionych gruntach z uwagi na uwarunkowania terenu i tym samym, tak jak strony ustnie umówiły się wcześniej, wniósł o przeniesienie własności zakupionych gruntów z powrotem na powoda. Dnia 16 stycznia 2006 r. strony podpisały stosowne porozumienie, mocą którego ustaliły, że nastąpi zwrotne przeniesienie własności nieruchomości na powoda A. O. oraz że zakup dokonany przez powoda sfinansowany zostanie z kredytu bankowego. Nadto strony umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości oświadczyły w pkt 6 że „strony po zawarciu aktu notarialnego nie będą rościły do siebie żadnych innych roszczeń co wynika z umowy”. Umową z dnia 11 kwietnia 2006 r. pozwani przenieśli z powrotem własność zakupionych nieruchomości na powoda. Z tą datą zatem powodowi nie przysługują żadne inne roszczenia niż określone umową przedwstępną. Dodatkowo pozwani wskazali, że w par. 3 aktu notarialnego ustalono, że kwota 188.559 zł zostanie przez powoda w całości zapłacona w terminie do 14 kwietnia 2006 r. Powód celem sfinansowania zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości zmuszony był do zaciągnięcia kredytu bankowego. Nieracjonalne byłoby wskazywanie w dokumentach potrzeby sfinansowania transakcji z kredytu bankowego, gdyby wcześniej powód zapłaty od pozwanych nie otrzymał, a następnie dokonanie zapłaty za zakupione nieruchomości. Powód zresztą zwrócił nie tylko zapłaconą cenę, ale także koszty związane z zakupem nieruchomości, czyli dodatkowo kwotę 8.559 zł. Ze wskazanych okoliczności, zdaniem strony pozwanej, wynika że powód cenę zapłaty otrzymał. Pozwani nie dysponują natomiast żadnymi dokumentami potwierdzającymi rozliczenie, albowiem posiadając potwierdzenie zapłaty w akcie notarialnym, nie przechowywali innych dokumentów. Pozwani w odpowiedzi na pozew oponowali również wnioskowanemu przez powoda dowodowi ze świadków wskazując, że byłby to dowód przeciwko osnowie aktu notarialnego sporządzonego pod rygorem nieważności. Dowód taki jest niedopuszczalny. Potwierdza to także orzecznictwo Sądu Najwyższego, z którego wynika, że oświadczenie woli w zakresie ceny, jako składowy element umowy, której ważność ustawa uzależnia od zachowania formy aktu notarialnego, nie mogą być podważane, bowiem prowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Z ostrożności procesowej pozwani podnieśli także zarzut przedawnienia wskazując, że transakcja dokonana była w związku z działalnością gospodarczą powoda.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Dnia 19 października 2005 r. A. O. jako sprzedający oraz P. D. i A. D. jako kupujący zawarli warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie D., gmina U. w skład której wchodziły działki gruntu oznaczone numerami (...), (...) (...). w umowie wskazano, że cena tej nieruchomości wynosi 180.000 zł i zostanie zapłacona w całości w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości.

(bezsporne, nadto: akt notarialny sporządzony przez notariusza R. R. dnia 19.10.2005 r. rep. A nr (...) – k. 9-11)

Dnia 9 grudnia 2005 r. umową w formie aktu notarialnego A. O. przeniósł na P. D. i A. D. własność nieruchomości położonej w obrębie D., gmina U. w skład której wchodziły działki gruntu oznaczone numerami (...), (...), (...). Łączna cena tej nieruchomości w kwocie 180.000 zł została w całości zapłacona, co A. O. potwierdził.

(dowód: akt notarialny sporządzony przez notariusza R. R. dnia 9.12.2005 r., Rep. A (...)– k. 12 – 14)

A. O. zawierając umowę w dniu 9 grudnia 2005 r. nie miał otrzymać od P. i A. D. zapłaty ceny za nieruchomość. Wiedział bowiem, że nieruchomość zostanie mu zwrotnie przekazana za kilka miesięcy.

(dowód: zeznania A. O. – k. 119 – 121)

Porozumieniem stron zatytułowanym „umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości” datowanym na 16 stycznia 2006 r. P. D. i A. O. ustalili, że A. i P. D. zrezygnowali z planowanej inwestycji na działkach zakupionych od A. O. z uwagi na warunki gruntowe. W związku z tym ustalono, że zostanie dokonane przeniesienie powrotne własności nieruchomości na A. O.. Zwrot kosztów nabycia nieruchomości ustalono na kwotę 8.000 zł, co miało zostać doliczone do ceny nieruchomości. Zakup miał być dokonany przez kupującego z kredytu bankowego. Strony po zawarciu aktu

notarialnego nie będą rościły do siebie żadnych innych roszczeń. Porozumienie faktycznie zostało zawarte 17.07.2012 r.

(bezsporne, nadto: porozumienie z dnia 16 stycznia 2006 r. wraz z notarialnym potwierdzeniem - k. 55 -57)

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód precyzyjnie określił podstawę faktyczną swojego żądania wskazując, że kwota 180.000 zł, której żąda, stanowi cenę nieruchomości sprzedanej A. i P. D. umową z dnia 19 października 2005 r. (warunkową) i 9 grudnia 2005 r. (ostateczną).

Jak wynika jednak z treści aktu notarialnego z 9 grudnia 2005 r. cena nieruchomości w wysokości 180.000 zł została zapłacona, co A. O. potwierdził.

Nie ulega wątpliwości, że potwierdzenie zapłaty, tj. wykonania zobowiązania przez dłużników spowodowało, że ich zobowiązanie wygasło. Oświadczenie to jako oświadczenie woli złożone drugiej osobie nie zostało nigdy skutecznie odwołane na zasadach określonych w art. 61 § 1 kc tzn. jednocześnie ze złożeniem tego oświadczenia lub wcześniej.

Powód nie powołał się także na żadne wady oświadczenia woli, które powodowałyby jego bezskuteczność czy też nieważność.

Gdyby nawet uznać, że istotnie oświadczenie powoda o zapłacie ceny nieruchomości nie było prawdziwe, kwestię tę należy rozważyć w połączeniu z sygnalizowanymi przez powoda okolicznościami zawarcia przedmiotowej umowy. Jak wynikało bowiem z jego twierdzeń – celem dwukrotnego przeniesienia własności nieruchomości było zasilenie pozwanego pieniędzmi z kredytu bankowego. Stąd też – jak twierdzi sam powód – nie miał on otrzymać z tytułu umowy zawartej dnia 9 grudnia 2005 r. żadnych pieniędzy. Jak bowiem wynika z jego zeznań – nie oczekiwał zapłaty ceny za nieruchomość.

Z powyższego można wywieść, że umowa przeniesienia własności z dnia 9 grudnia 2005 r. nie była wykonaniem umowy sprzedaży, lecz była elementem szerszej umowy, obejmującej w późniejszym terminie zwrotne przeniesienie własności i nie była związana z obowiązkiem zapłaty ceny, skoro sprzedający w dacie zawarcia umowy tej zapłaty nie oczekiwał.

Sam powód twierdził, że zapłaty zaczął żądać dużo później w związku z innymi niewykonanymi transakcjami łączącymi go z ojcem pozwanego.

Nie budzi jednak wątpliwości, że powód wystąpił w niniejszej sprawie z żądaniem zapłaty opartym na wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 9 grudnia 2005 r., z którego to tytułu zapłata mu się nie należała.

Pośrednio o takim ukształtowaniu umowy świadczy fakt, że w momencie zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości umową z dnia 11 kwietnia 2006 r. A. O. nie dokonał potrącenia ceny tej nieruchomości z ceną, która miała być zapłacona 9 grudnia 2005 r., a zapłacił całą cenę powiększoną o koszty transakcji. Biorąc pod uwagę, że powód jest osobą obeznaną z obrotem nieruchomościami i aktywnym przedsiębiorcą, logicznie rzecz biorąc przyczyny takiego stanu rzeczy mogły być dwie: albo cena nieruchomości została przez pozwanych zapłacona do 9 grudnia 2005 r. albo nie miała zostać zapłacona zgodnie z ustaleniami stron. W każdym przypadku kwota 180.000 zł nie jest powodowi należna.

Ostatecznym argumentem jest zawarte przez strony porozumienie datowane na 16 stycznia 2006 r., a zawarte bezspornie później, w 2012 r. W porozumieniu tym strony ustaliły zasady zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na A. O.. Zawarły też oświadczenie z którego wynika, że po zawarciu aktu notarialnego (zwrotnego przeniesienia własności) nie będą rościły do siebie żadnych roszczeń. Zgodne antydatowanie porozumienia z takim

zapisem świadczy o tym, że nie tylko w dacie zwrotnego przeniesienia własności powód nie miał żadnych roszczeń do pozwanych związanych z zapłatą za nieruchomości, ale nie miał ich również w 2012 r. tj. w sześć lat po przeniesieniu własności. Oświadczenie to potwierdza, że po zawarciu umowy zwrotnego przeniesienia własności strony były już rozliczone.

Jeżeli więc po stronie powoda istnieje nawet jakiegokolwiek roszczenie o zapłatę kwoty 180.000 zł to nie wynika ono z umowy z dnia 9 grudnia 2005 r. Nawet z zeznań powoda złożonych na rozprawie 8 września 2015 r. (1:10 – 1:23) wynika wyraźnie, że powód nie miał otrzymać i nie oczekiwał nawet na zapłatę ceny za nieruchomości, ale oczekiwał zwrotu kwoty uzyskanej z kredytu bankowego i przekazanej 11 kwietnia 2006 r. Termin zapłaty tej kwoty przez P. D. w ogóle nie był określony. Jak zeznał sam powód – na pewno miało to być po kilku latach. Z zeznań wynika także że powód w ogóle nie oczekiwał zwrotu tej kwoty od pozwanej.

Konkludując – same twierdzenia powoda prowadzą do wniosku, że z tytułu umowy przeniesienia własności nieruchomości dnia 9 grudnia 2005 r. nie miał otrzymać żadnej zapłaty, a ewentualne rozliczenia miały wynikać z przekazanej kwoty kredytu bankowego, przy czym strony nie oznaczyły terminu zapłaty. Skoro więc podstawą faktyczną niniejszego powództwa jest umowa z dnia 9 grudnia 2005 r., żądanie należało oddalić na podstawie art. 65 § 1 i 2 kc.

Z tych przyczyn zbędne było prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność powiązań i wzajemnych rozliczeń powoda ze spółką (...) i J. D.. Okoliczności te nie miały bowiem znaczenia w świetle zeznań złożonych przez A. O..

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc mając na względzie zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzone koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych – 3.600 zł oraz koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17 zł.

Na oryginale właściwy podpis.