

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Kraków dnia 21 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Żukowski (del.)

Protokolant: starszy protokolant Marzena Stępkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 stycznia 2015 r. w K.

sprawy z powództwa M. M. (1) i K. M. (1)

przeciwko P. P.

o stwierdzenie obowiązku złożenia oświadczenia woli

**I. powództwo oddala,**

**II. zasądza od powodów M. M. (1) i K. M. (1) solidarnie na rzecz pozwanego P. P. kwotę (...) (słownie: cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 września 2013 r. powodowie M. M. (1) i K. M. (1) wnieśli o zobowiązanie pozwanego P. P. do złożenia oświadczenia woli o treści: P. P. sprzedaje M. i K. małżonkom M. zabudowaną nieruchomość utworzoną z działki nr (...) o powierzchni (...) ha w J., gmina W., powiat (...), województwo (...), objętą księgą wieczysta Kw Nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, Wydział III Ksiąg Wieczystych za cenę w kwocie 160.000 zł” oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu.

Na uzasadnienie żądania podali, że w dniu 21 września 2012 r. zawarli z pozwanym w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości opisanej w pozwie a pozwany potwierdził odbiór zaliczki w kwocie 150.000 zł. Termin zawarcia umowy określono do dnia 21 kwietnia 2013 r. W dniu 13 października 2012 r. pozwany otrzymał od powodów kwotę 5000 zł. tytułem wykonania umowy przedwstępnej. Następnie kontakt z pozwanym urwał się. Pomimo wezwania listem poleconym pozwany nie stawiał na wyznaczony przez powodów termin zawarcia umowy przyrzeczonej.

W piśmie z dnia 3 czerwca 2014 r. pozwany P. P. wniósł o oddalenie powództwa a w wypadku uznania powództwa co do zasady o zwiększenie świadczenia jemu należnego na podstawie art. 388 par. 1 k.c.

Na uzasadnienie stanowiska podał, że w rzeczywistości powodowie udzielili pozwanemu pożyczki w kwotach 10.000 zł. i 5.000 zł. w zamian za zobowiązanie pozwanego do sprzedaży nieruchomości za kwotę 150.000 zł. Umowa przedwstępna jest nieważna. Pozwany zgodził się zawrzeć umowę i potwierdzić odbiór kwoty 150.000 zł. będąc w trudnej sytuacji finansowej, podczas gdy faktycznie otrzymał od powodów tylko pożyczki w kwotach po 10.000 zł. i 5.000 zł.

Żądanie pozwanego zmiany wysokości świadczenia, jako zgłoszone po terminie do zgłoszenia powództwa wzajemnego, zostało na rozprawie w dniu 9 czerwca 2014 r. wyłączone do osobnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

M. M. (1) zarządza i pobiera dochody z lokali mieszkalnych, których jako właścicielki ujawnione są matka i córka powoda, domku letniskowego w L. i działki z domem w S.. Nie prowadzi działalności gospodarczej. Prowadził w przeszłości firmę budowlaną, ale zaprzestał. K. M. (1) prowadzi działalność lombardową. Na szyldzie działalności zawartą ma informację, iż udziela pożyczek pod zastaw nieruchomości.

**Dowód:** - częściowo zeznania powoda M. M. (1), k. 64, 65

- częściowo zeznania powódki K. M. (1), k. 65

P. P. jest ujawniony w dziale II księgi wieczystej (...) jako właściciel nieruchomości.

**Dowód:** - odpis księgi wieczystej, k. 8-10

P. P. chciał, z uwagi na trudności finansowe, pożyczyć pieniądze. Początkowo chciał pożyczyć kwotę 10.000 zł. a następnie dodatkowe 5000 zł. Zgłosił się do lombardu prowadzonego przez powódkę gdy dowiedział się, że udzielane tam są pożyczki „pod zastaw” nieruchomości. Następnie z P. P. skontaktował się telefonicznie powód. Jako zabezpieczenie udzielonej pożyczki ustalono, że zostanie sporządzona w formie aktu notarialnego umowa przedwstępna sprzedaży przez powoda nieruchomości, w której pozwany pokwituje odbiór od powodów kwoty 150.000 zł. Powodowie nie chcieli zawrzeć umowy pożyczki gdyż w oparciu o zaproponowaną pozwanemu umowę mieli mieć łatwą możliwość przejęcia nieruchomości. Pozwany zgodził się na takie warunki ponieważ pilnie potrzebował pieniędzy.

**Dowód:** - zeznania pozwanego, k. 65

W dniu 21 września 2012 r. strony udały się w celu zawarcia umowy przedwstępnej do kancelarii notarialnej B. O. w K.. W kancelarii odmówiono sporządzenia aktu notarialnego. Następnie strony wróciły do W. i w celu złożenia oświadczeń woli stawiły się do kancelarii notarialnej notariusza T. C. (1) niedaleko lokalu, w którym powódka prowadzi lombard.

W dniu 21 września 2012 r. przed notariuszem T. C. (1) został sporządzony akt notarialny stwierdzający zawarcie umowy przedwstępnej mocą której P. P. miał się zobowiązać wobec M. M. (1) i K. M. (1) do sprzedaży nieruchomości składającej się z działki nr (...) o pow. (...) ha za cenę 160.000 z. P. P. oświadczył, że kwotę 150.000 zł. otrzymał już tytułem zaliczki w dniu zawarcia umowy a M. i K. M. (2) oświadczyli, że zobowiązują się zapłacić sprzedającemu kwotę 10.000 zł. tytułem reszty ceny bezpośrednio przed podpisaniem umowy przyrzeczonej.

W akcie znajduje się oświadczenie, że zwarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie nie wcześniej niż dnia 21 marca 2013 r. i nie później niż do dnia 21 kwietnia 2013 r.

**Dowód:** - wypis aktu notarialnego, k. 5-7

- zeznania pozwanego, k. 65

Pismem z dnia 25 maja 2013 r. M. M. (1) i K. M. (1) wezwali P. P. do stawiennictwa w kancelarii notarialnej notariusza T. C. (1) w celu zawarcia umowy stanowczej.

W dniu 1 lipca 2013 r. przed notariuszem T. C. (1) został sporządzony protokół, w którym M. i K. M. (2) oświadczyli, że P. P. pomimo wezwania nie stawił się w kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy przyrzeczonej.

**Dowód:** - wypis aktu notarialnego, k. 11-12

- odpis wezwania z dowodem doręczenia, k. 14-15

W dniu 21 września 2012 r. powodowie wypłacili pozwanemu kwotę 10.000 zł. Po około miesiącu wypłacili kwotę 5000 zł. Istnieje dokument datowany na dzień 13 października 2012 r. w którym P. P. złożył oświadczenie, iż kwituje

odbiór 5000 zł. od M. M. (1) tytułem wykonania umowy przedwstępnej sprzedaży działki. Oświadczenie z dnia 13 października 2012 r. pozwany napisał własnoręcznie i podpisał.

**Dowód:** - odpis dokumentu, k. 13

- zeznania pozwanego, k. 65

W dniu 23 października 2012 r., w którym K. M. (1) pobrała od P. P. kwotę 750 zł. tytułem odsetek.

**Dowód:** - oryginał dokumentu, k. 40

- przesłuchanie pozwanego, k. 65

Przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się sąd na dowodzie z dokumentu urzędowego – wypisu aktu notarialnego zawierającego oświadczenia woli zawarcia umowy przedwstępnej – który jako niekwestionowany co do prawdziwości stanowił dowód na okoliczność treści oświadczeń woli, które strony przedstawiły notariuszowi, oraz z dokumentu prywatnego – pokwitowania z dnia 13 października 2012 r. – który co do jego prawdziwości nie był kwestionowany. W kontekście pozostałego materiału dowodowego, w szczególności zeznań pozwanego, dokumenty te nie mogły stanowić dowodu na okoliczność, że treść tych oświadczeń woli odpowiadała rzeczywistej, wzajemnie ujawnionej woli stron co do tego, jakiego rodzaju czynność zamierzają dokonać.

Zeznaniom powodów dał sąd wiarę jedynie w takim zakresie, w jakim zeznania te nie popadały w sprzeczność z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności z zeznaniami pozwanego. Wersja przedstawiona przez powodów, mimo niewątpliwej wzajemnej spójności ich zeznań, nie może być oceniona jako wiarygodna. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że powodowie nie wyjaśnili w sposób przekonujący okoliczności, w jakich miało dojść do przekazania pozwanemu kwoty 150.000 zł. której odbiór pozwany następnie pokwitował w akcie notarialnym. Oboje zeznali (czas rozprawy w dniu 3 września 2014 r.: 00:06:30 oraz 00:14:07), że wypłata tej kwoty pozwanemu nastąpiła w dniu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, w lokalu, w którym powódka prowadzi działalność gospodarczą, gotówką i bez pokwitowania. Przyczyną, dla której nie zażądali od pozwanego pokwitowania miało być to, że strony bezpośrednio szły do kancelarii notarialnej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu powódki. Uwzględnić jednakże należy, że (czas rozprawy w dniu 3 września 2014 r.: 00:31:47 oraz 00:34:49) w dniu tym, już po ustaleniu warunków umowy, strony były najpierw w K., w kancelarii notariusz B. O., gdzie – według zeznań powoda (czas rozprawy w dniu 3 września 2014 r.: 00:32:47) – miała zostać zawarta umowa takiej samej treści jak umowa, którą ostatecznie zawarto u notariusza T. C. (1), a zatem umowa zawierająca również potwierdzenie odbioru przez pozwanego kwoty 150.000 zł. Dopiero po odmowie sporządzenia tej umowy w kancelarii notariusz B. O. strony udały się z powrotem do W. do notariusza T. C. (1). Nie sposób w tym kontekście wytłumaczyć niespójności pojawiającej się w zeznaniach powodów. Albo bowiem pozwanemu wypłacono kwotę 150.000 zł. jeszcze przed wyjazdem do kancelarii notariusz B. O. i w tej sytuacji niezrozumiałym staje się dlaczego powodowie zaniechali pobrania od pozwanego chociażby pisemnego pokwitowania odbioru tej kwoty, skoro ta kancelaria nie znajdowała się obok lokalu powódki lecz w zupełnie innej miejscowości. Albo też kwota ta miałaby zostać wypłacona pozwanemu dopiero po powrocie do W., a w takiej sytuacji należałoby przyjąć, że pozwany – w wypadku gdyby do zawarcia umowy w kancelarii notariusz B. O. doszło – miałby w treści aktu notarialnego potwierdzić odbiór tej kwoty w rzeczywistości nie mając jej w posiadaniu. Powyższy stan rzeczy przemawia silnie za oceną, że w rzeczywistości nie doszło do wypłaty pozwanemu kwoty 150.000 zł. lecz – jak to twierdzi pozwany – jedynie kwoty 10.000 zł. Za taką oceną przemawia nadto okoliczność, że powodowie, mimo że kwestia faktycznego przekazania tej kwoty w toku sprawy okazała się sporna a pozwany zakwestionował zgodność z rzeczywistością pokwitowania zawartego w umowie przedwstępnej, nie wykazali żadnej inicjatywy dowodowej w kierunku wykazania, czy choćby uprawdopodobnienia, że w okresie zawarcia umowy z dnia 21 września 2012 r. byli faktycznie w posiadaniu tak znacznej kwoty pieniędzy, co silnie uwiarygodniłoby przedstawianą przez nich wersję. Fakt posiadania takiej kwoty w konkretnym czasie nie powinien raczej napotykać na trudności dowodowe, albowiem trudno zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego przyjąć za wiarygodne aby powodowie tak znaczną kwotę przechowywali gdzie indziej niż na rachunku bankowym, tak że fakt jej posiadania mógł być łatwo wykazany dokumentem. Nadto powodowie mogli wskazać źródła, z których tak znaczną kwotę w tym

okresie pozyskali. Brak inicjatywy dowodowej powodów w tym kierunku, jak również brak chociażby twierdzeń w tym przedmiocie, uwzględniając fakt, że byli w niniejszej sprawie reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, budzi co najmniej wątpliwości co do wiarygodności twierdzeń powodów.

Przeciwko wiarygodności zeznań powodów przemawia również okoliczność, że nie potrafili wyjaśnić czego właściwie dotyczyła rozmowa nagrana przez pozwanego, w sytuacji gdy treść jej – aczkolwiek niejasną – trudno zinterpretować jako negocjacje w przedmiocie ceny sprzedaży nieruchomości.

W końcu za wiarygodnością zeznań pozwanego przemawia okoliczność, że powódka rzeczywiście trudni się działalnością pożyczkową i w publicznej informacji o swojej działalności zawiera wskazanie, że zabezpieczeniem udzielanych pożyczek mogą być również nieruchomości. Wyjaśnien powódki co do tego, z jakich przyczyn na banerze reklamowym zawarta została taka informacja (czas rozprawy w dniu 3 września 2014 r.:00:35:40), mimo że powódka jakoby tego typu zabezpieczeń nie stosuje (czas rozprawy w dniu 3 września 2014 r.:00:34:36), nie sposób uznać za wiarygodne i przekonujące. W konsekwencji powyższego dał sąd wiarę zeznaniom pozwanego co do okoliczności, że w rzeczywistości pomiędzy nim a powodami została zawarta umowa pożyczki, ostatecznie w kwocie 15.000 zł. a nie było ich rzeczywistym zamiarem w chwili składania oświadczeń u notariusza T. C. (2) w dniu 21 września 2012 r. wywołanie skutków prawnych umowy przedwstępnej sprzedaży, albowiem umowa ta miała jedynie służyć jako swoiste „zabezpieczenie” zwrotu przez pozwanego zaciągniętej u powodów pożyczki. Twierdzenia pozwanego znajdują dodatkowe potwierdzenie w treści pokwitowania odsetek wystawionego przez powódkę. Powódka prawdziwości tego pokwitowania nie zaprzeczyła, zaś ewentualne wątpliwości co do tego, czy pokwitowanie to rzeczywiście dotyczy stosunku prawnego istniejącego pomiędzy powódką a pozwanym należy rozstrzygnąć na korzyść pozwanego, skoro to powódka sporządziła ten dokument i to ona zdecydowała o jego treści. Fakt, że dokument ten znalazł się w posiadaniu pozwanego silnie przemawia za domniemaniem faktycznym, że jemu zostało ono przez powódkę wydane.

Nie czyniono ustaleń w oparciu o zeznania świadka B. O. albowiem świadek nie pamiętał okoliczności, które mogłyby mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Pomimo tego, że powód zgłosił wnioski dowodowe i twierdzenia z uchybieniem terminowi zakreślonym w art. 207 k.p.c. sąd przeprowadził w tym zakresie postępowanie dowodowe, mając na uwadze okoliczność, że pominięcie wniosków dowodowych, w kontekście twierdzeń faktycznych powoływanych przez powoda, mogło prowadzić do wydania w sprawie orzeczenia zawierającego rozstrzygnięcie oczywiście niezgodnego z rzeczywistym stanem rzeczy.

### **Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z art. 390 par. 2 k.c. jeżeli umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Powodowie żądali w niniejszej sprawie złożenia przez pozwanego oświadczenia woli sprzedaży na ich rzecz prawa własności nieruchomości, powołując się na umowę przedwstępną, którą mieli zawrzeć z pozwanym w dniu 21 września 2012 r. Z przedłożonego wypisu aktu notarialnego wynika, że faktycznie w tym dniu powód i pozwani złożyli w formie aktu notarialnego oświadczenia woli mające składać się na umowę, w której pozwany zobowiązać się miał do sprzedaży powodom nieruchomości składającej się z działki nr (...) o powierzchni (...) ha w J., gmina W., powiat (...), województwo (...), objętej księgą wieczysta Kw Nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, Wydział III Ksiąg Wieczystych za cenę w kwocie 160.000 zł. Treść tych oświadczeń woli odpowiada wymogom z art. 389 par. 1 k.c. a nadto zostały one złożone w formie aktu notarialnego przewidzianej zgodnie z art. 158 k.c. jako forma umowy przenoszącej własność nieruchomości oraz umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości.

Tym niemniej przeprowadzone postępowanie dowodowe prowadzi do wniosku, że w rzeczywistości pomiędzy powodami a pozwanym została zawarta umowa pożyczki kwoty 15.000 zł. zaś rzeczywistym zamiarem stron nie było zobowiązanie się pozwanego do sprzedaży powodom nieruchomości, lecz stworzenie *sui generis* zabezpieczenia tej pożyczki, w postaci stworzenia powodom potencjalnie łatwej możliwości przejęcia nieruchomości należącej do pozwanego. W tym stanie rzeczy ocenić należy umowę z dnia 21 września 2012 r. jako nieważną jako zawartą w warunkach pozorności w rozumieniu art. 83 par. 1 k.c. Strony, składając oświadczenia woli mające składać się na

tę umowę nie miały bowiem w rzeczywistości zamiaru doprowadzić do powstania po stronie pozwanego obowiązku złożenia oświadczenia woli sprzedaży powodom nieruchomości za cenę wskazaną w umowie z dnia 21 września 2012 r. i brak tego zamiaru był im nawzajem znany. Rzeczywistym zamiarem stron było to, aby zawarta w formie aktu notarialnego umowa stanowiła zabezpieczenie dla powodów na wypadek, gdyby pozwany nie zwrócił pożyczki. Niezależnie od powyższego umowę z dnia 21 września 2012 r. należy ocenić jako nieważną z uwagi na naruszenie zawartego w art. 58 par. 2 k.c. zakazu dokonywania czynności prawnych sprzecznych z zasadami współżycia społecznego. Z ustalonego stanu faktycznego wynika bowiem, że w wyniku wykonania tej umowy doszłoby do nabycia przez powodów prawa własności nieruchomości należącej do pozwanego w zamian za odpłatność w rzeczywistości wynoszącą 15000 zł. a zatem niecałe 10% ceny wskazanej w umowie z dnia 21 września 2012 r. Brak zwrotu pożyczki przez pozwanego powodom skutkować miałyby bowiem utratą przez pozwanego na rzecz powodów prawa majątkowego o wartości wielokrotnie większej aniżeli świadczenie jakie otrzymał powód w sytuacji, gdy z uwagi na zawarte w tej umowie pokwitowanie odbioru ceny powód nie mógłby żądać jej rzeczywistej zapłaty. Tak skonstruowany sposób zabezpieczenia udzielonej przez powodów pożyczki ocenić należy jako naruszający podstawowe zasady słuszności kontraktowej i uczciwości w obrocie, a w konsekwencji wobec sprzeczności umowy o takiej z zasadami współżycia społecznego, umowę tę należy ocenić jako nieważną.

Nieważność umowy z dnia 21 września 2012 r. oznacza, że po stronie pozwanego nie istnieje zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli objętego żądaniem pozwu. Mając to na uwadze powództwo podlegało oddaleniu o czym orzeczono w pkt I sentencji na podstawie wyżej powołanych przepisów.

Na zasądzone w pkt II wyroku od przegrywających proces powodów na rzecz wygrywającego proces pozwanego na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. koszty postępowania złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu pozwanego powiększone o podatek od towarów i usług.