

Sygn. akt VI ACa 1199/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Jan Szachułowicz

Sędzia SA – Małgorzata Kuracka

Sędzia SO (del.) – Jolanta Pyźlak (spr.)

Protokolant: – st. sekr. sąd. Ewelina Murawska

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko D. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 stycznia 2013 r.

sygn. akt XXV C 1072/12

I oddala apelację;

II zasądza od D. K. na rzecz M. P. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI A Ca 1199/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 lipca 2012r. M. P. wnosił o zasądzenie od pozwanej D. K. kwoty 105 100 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 maja 2011r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu świadczenia nienależnego oraz zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana D. K. wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 14 stycznia 2013r., w sprawie XXV C 1072/12 Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 105 100 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 sierpnia 2012r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 8872 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz w pkt 4 przyznał pełnomocnikowi pozwanej z urzędu wynagrodzenie w kwocie 3600 zł powiększone o podatek VAT.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 18 września 2007r. D. K. nabyła od miasta (...) W. odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. Wartość lokalu została ustalona na kwotę 108 733 zł, przy czym pozwana nabyła go przy zastosowaniu 90% ulgi, za cenę 10 873,30 zł. Została poinformowana o tym, że w razie zbycia lokalu przed upływem 5 lat będzie zobowiązana za zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

W dniu 18 grudnia 2007r. pozwana zawarła z Bankiem (...) SA umowę pożyczki hipotecznej na kwotę 80 726,54 zł. Współpożyczkobiorcą była M. J.. Jako zabezpieczenie spłaty tej pożyczki została ustanowiona hipoteka zwykła na nieruchomości stanowiącej opisany wyżej lokal mieszkalny w kwocie 80 726,54 zł oraz hipoteka kaucyjna na zabezpieczenie odsetek – do kwoty 20 990 zł.

W dniu 13 lutego 2008r. D. K. zawarła z powodem M. P., którego poznała za pośrednictwem pracownika banku S. N., umowę sprzedaży opisanego wyżej lokalu w formie pisemnej. W dniu podpisania tej umowy powód zapłacił pozwanej kwotę 15 000 zł tytułem zaliczki, nadto zobowiązał się do spłacenia zaciągniętej przez pozwaną pożyczki hipotecznej. Pozwana zobowiązała się zawarcia z powodem umowy w formie aktu notarialnego po upływie 5 letniego terminu od daty nabycia lokalu.

W dniu 6 marca 2008r. M. P. dokonał ze swojego rachunku prowadzonego przez (...) Bank SA przelewu na konto D. K. w banku (...) kwoty 5 000 zł. W dniu 31 marca 2008r. miał miejsce kolejny przelew na konto pozwanej opiewający na kwotę 2 100 zł. W dniu 22 kwietnia 2008r. M. P. dokonał ze swojego rachunku prowadzonego przez (...) Bank SA przelewu na konto D. K. kwoty 82 000 zł. W tytule przelewu zazaczył „spłata kredytu hipotecznego (...)”. Ostatnia wpłata miała miejsce w dniu 3 czerwca 2008r. – M. P. zasilił konto pozwanej kwotą 1000 zł. Łącznie wraz z zaliczką wpłaty wyniosły 105 100 zł. W związku ze spłatą pożyczki Bank (...) SA wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki zwykłej i kaucyjnej z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu.

W czerwcu 2012r. M. P. przeglądając księgę wieczystą prowadzoną dla przedmiotowego lokalu zauważył wpis w dziale III o przysługujących pani J. B. prawach i roszczeniach z tytułu zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu nr (...) przy ulicy (...) w W. zawartej przed notariuszem w dniu 5 maja 2011r. Wobec stwierdzenia, iż pozwana zawarła umowę, w której zobowiązała się do zbycia lokalu innej osobie, wystąpił o zwrot kwot wpłaconych w wykonaniu umowy z 13 lutego 2008r.

Sąd Okręgowy wskazał, iż oparł swoje ustalenia na podstawie dokumentów przedstawionych przez strony oraz zeznaniach świadków M. J., S. N., J. B. i M. Ł., uznając zeznania tych świadków za wzajemnie spójne, logiczne i znajdujące potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Sąd dał wiarę również powodowi; natomiast zeznania pozwanej uznał za niewiarygodne i sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym, a nawet z samymi twierdzeniami pozwanej zawartymi w pismach procesowych.

Sąd Okręgowy wskazał, iż powództwo zasługiwało co do zasady na uwzględnienie. Strony zawarły w dniu 13 lutego 2008r. umowę sprzedaży lokalu, które jednakże nie spełniała wymogów co do formy czynności prawnej, nie zawierała też określenia ceny sprzedaży, która jest elementem przedmiotowo istotnym takiej umowy. Z uwagi na nieokreślenie ceny sprzedaży oraz brak formy aktu notarialnego umowa ta jest nieważna. W wykonaniu tej umowy powód przekazał pozwanej przy zawarciu umowy kwotę 15 000 zł oraz przelał na jej rachunek kwoty 5000zł, 2100 zł, 82 000 zł, 1000 zł. Łącznie pozwana uzyskała korzyść w kwocie 105 000 zł. Wobec nieważności umowy powód przekazał pozwanej świadczenie, które było nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. i zgodnie z treścią art. 405 k.c. pozwana powinna to świadczenie zwrócić powodowi.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o treść art. 481§1 k.c. i art. 455 k.c. zasądzając je od daty doręczenia pozwanej wezwania do zapłaty, oddalając jednocześnie żądanie zapłaty odsetek w pozostałej części.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o treść art. 98 k.p.c., 99 i 100 k.p.c. oraz § 19, 20, 2 i 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Od powyższego wyroku apelację wniosła pozwana zaskarżając wyrok w całości. Podniosła następujące zarzuty:

1. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 233§1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów polegające na:

- odmowie dania wiary dowodowi z przesłuchania pozwanej i uznaniu, iż zeznania te są sprzeczne z zebranych w sprawie materiałem dowodowym,

- uznaniu za udowodniony fakt uiszczenia przez powoda na rzecz pozwanej kwoty 15 000 zł przy podpisaniu umowy, mimo, iż nie znajduje on potwierdzenia w dowodach zebranych w sprawie,

2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, iż powód uiścił na rzecz pozwanej łączną kwotę 105 000 zł.

W konsekwencji pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów procesu.

Powód wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna. Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W orzecznictwie podkreślono, że „ramy swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1) wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego” (zob. wyrok SN z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, Lex nr 41437; wyrok SA w Szczecinie z dnia 17 września 2008 r., I ACa 1195/06, Lex nr 516569). Sąd Okręgowy szczegółowo uzasadnił dlaczego nie dał wiary pozwanej. Pozwana początkowo nie kwestionowała zawarcia umowy, potem zaś twierdziła, iż umowa miała dotyczyć działki, a nie mieszkania, ponadto twierdziła, iż mieszkanie nie było obciążone żadną hipoteką, podczas gdy co innego wynika z dokumentów przedstawionych przez powoda i nadesłanych przez bank. Pozwana kwestionowała, aby na jej rachunek bankowy wpłynęły jakiegokolwiek kwoty od powoda, podczas gdy z zaświadczeń banku (k.98) wynika, iż takie kwoty wpłynęły. Pozwana kwestionowała, aby powód miał za nią spłacać pożyczkę, choć ten fakt wynika wprost z umowy zawartej przez strony i znajduje potwierdzenie również w dokumentacji bankowej. Twierdziła, iż podczas zawierania umowy nie było wpłaty jakiegokolwiek gotówki, podczas gdy z zeznań świadka S. N. wynika, iż przy zawarciu umowy powód wręczył pozwanej gotówkę, tylko świadek nie pamiętał ile. Świadek M. J. nie pamiętała wprawdzie czy przy zawarciu umowy była wręczana gotówka, ale też nie zaprzeczyła tej okoliczności. Nie pamiętała czy kwota wpisana ręcznie do umowy była tam już wpisana przy składaniu przez nią podpisu. Jest to jednak nielogiczne, aby strony podpisywały umowę przed jej wypełnieniem; nadto gdyby strony nie uzgodniły przekazania gotówką jakiejś kwoty przy zawarciu umowy, to nie byłoby tego zdania w umowie. Skoro pozwana twierdziła początkowo, że przy podpisaniu umowy nie było wpisanej tam żadnej kwoty, to mogła przedstawić swój egzemplarz umowy potwierdzający powyższe, a tego nie zrobiła w terminie określonym przez Sąd pierwszej instancji na składanie wniosków dowodowych. Na marginesie można jedynie wskazać, iż w dokumentach, które pozwana złożyła w toku postępowania apelacyjnego, a które na podstawie art. 207§7 k.p.c. zostały zwrócone zarządzeniem Przewodniczącego, znajdował się oryginał umowy zawierający zarówno podpisy stron, świadków, jak i wpisaną odręcznie kwotę 15 000 zł – wbrew twierdzeniom pozwanej.

Zeznania powodowa są natomiast spójne i mają potwierdzenie w przedstawionych dokumentach. Zarówno z dokumentów dołączonych do akt, jak i zeznań świadka M. J. wynika, iż zarówno świadek, jak i pozwana miały zaciągniętą w banku pożyczkę, którą powód spłacił w ramach wykonania postanowień umowy zawartej przez strony, a która to kwota podlegała zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży. Fakt wpływu kwot wpłaconych przez powoda na konto kredytowe pozwanej - na poczet spłaty pożyczki - wynika z nadesłanych przez bank dokumentów (k. 98), których wiarygodności pozwana nie zakwestionowała.

Fakt przekazania pozwanej kwoty 15 000 zł gotówką wynika z dokumentu prywatnego, jakim jest umowa zawarta przez strony w dniu 13 lutego 2008r. Stanowisko pozwanej w przedmiocie tej umowy jest również niekonsekwentne: w odpowiedzi na pozew potwierdziła jej zawarcie, kwestionując jedynie otrzymanie kwoty tam wpisanej, a w zeznaniach wskazała, iż w ogóle nie składała podpisu pod taką umową, czego jednak nie udowodniła stosownie do treści art. 253 k.p.c. Mając na uwadze treść powyższego dokumentu, oraz treść innych dokumentów zgromadzonych w aktach, jak również zeznania powoda Sąd I instancji słusznie uznał fakt przekazania przez powoda pozwanej kwoty wskazanej w pozwie za udowodniony.

Analizując natomiast zarzut naruszenia prawa materialnego sprecyzowany w uzasadnieniu apelacji, a dotyczący błędnej kwalifikacji zawartej przez strony umowy, należy zwrócić uwagę, że umowa przedwstępna tylko zobowiązuje strony do zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast umowa przyrzeczona określa już zachowanie stron, choćby zawarta została z zastrzeżeniem warunku lub terminu. O kwalifikacji umowy nie przesądza jej nazwa, decydująca jest wola stron. W doktrynie panuje zapatrywanie, że w sytuacji gdy wątpliwe jest, czy strony zawarły umowę przedwstępną, czy definitywną – należy wyjść z założenia, iż strony z reguły dążą do bezpośredniego realizowania zamierzonego celu gospodarczego, stąd należałoby uznać taką umowę raczej za definitywną niż przedwstępną, pod takim wszakże warunkiem, że spełnione są wszystkie przesłanki dojścia umowy do skutku. Wyrażany jest również pogląd, że częściowe spełnienie świadczenia w chwili zawarcia umowy, w sytuacji gdy brak jest wyraźnych danych, że stronom chodziło o umowę przedwstępną, jest okolicznością przemawiającą za przyjęciem, iż strony zawarły umowę stanowczą (por. A. Lutkiewicz-Rucińska, M. Ruciński, Glosa do wyroku SN z dnia 28 lipca 1999 r., II CKN 552/98, PPH 2000, nr 8, s. 43). W niniejszej sprawie strony nadały umowie tytuł „umowa kupna – sprzedaży”, powód w swoich zeznaniach wskazywał, iż w zamiarze stron umowa nie miała charakteru umowy przedwstępnej, lecz charakter umowy stanowczej zobowiązującej do sprzedaży lokalu, przy czym przeniesienie własności lokalu (skutek rozporządzający) miał nastąpić mocą osobnej umowy zawartej w formie aktu notarialnego po upływie 5 lat od daty nabycia własności lokalu przez pozwaną. Na zeznaniach pozwanej przy wykładni tej umowy nie można się w tej kwestii oprzeć, bowiem raz potwierdza ona zawarcie umowy, a innym razem twierdzi, iż w ogóle takiej umowy nie było. Za przyjęciem twierdzeń powoda, iż umowa miała charakter umowy definitywnej przemawia fakt, iż zobowiązał się z niej do wykonania wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z umowy, a nie jedynie zapłaty zaliczki na poczet zawarcia umowy. Niewątpliwie wola stron miała tu zasadnicze znaczenie. Z uwagi na brak formy wymaganej przepisem art. 158 k.c. można natomiast rozważać, czy umowa ta w drodze wykładni nie może być uznana za umowę przedwstępną w rozumieniu art. 389 k.c. (konwersja nieważnej umowy stanowczej w umowę przedwstępną - por. M. Krajewski w „System Prawa Prywatnego” tom 5 „Prawo zobowiązań - część ogólna” pod red. E. Łętowskiej C. H. Beck Warszawa 2006 str. 736). Dla umowy przedwstępnej forma aktu notarialnego nie jest wymagana z punktu widzenia jej ważności. Umowa przedwstępna również musi zawierać określenie elementów przedmiotowo istotnych umowy sprzedaży, w tym ceny za przeniesienie własności nieruchomości. Cena ta nie została jednak określona w umowie, nawet przez wskazanie podstaw do jej ustalenia. Zobowiązania powoda ustalono wariantowo: albo miał spłacać kredyt po 1100 zł miesięcznie przez 10 lat (łącznie 132 000zł), albo spłacić pożyczkę jednorazowo w niższej kwocie, wskazanej przez bank na datę spłaty. Nie pozwala to określić ceny za lokal w sposób jednoznaczny. W tej sytuacji również uznając umowę z dnia 13 lutego 2008r. za umowę przedwstępną należy stwierdzić, iż jest ona nieważna, bowiem nie zawiera wymaganych przepisem art. 535§1 k.c. w zw. z art. 389 k.c. elementów przedmiotowo istotnych w postaci określenia ceny za nabycie lokalu.

Wobec nieważności zawartej umowy powód może domagać się zwrotu wszystkich uiszczonych w wykonaniu tej umowy kwot w oparciu o treść art. 410 § 2 k.c., bowiem było to świadczenie nienależne.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. 2013 poz. 461).