

Sygn. akt VI ACa 1631/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 sierpnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Agata Zając (spr.)

Sędzia SA Teresa Mróz

Sędzia SA Małgorzata Borkowska

Protokolant: Małgorzata Kocon

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2018r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa A. H. (1)

przeciwko T. K. (1) i H. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 marca 2015 r. sygn. akt III C 574/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od A. H. (1) na rzecz T. K. (1) i H. K. solidarnie kwotę 5 400 (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1631/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 kwietnia 2012 r. A. H. (1) wniosła o zasądzenie od T. K. (1) i H. K. kwoty 1.000.000,00 €, wraz z odsetkami ustawowymi w wysokości 24 % w skali roku, liczonymi od dnia 9 maja 2009 r. do dnia zapłaty. Wniosła również o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu A. H. (2) wskazała, że w dniu 30 września 2010 r. zawarła z T. i H. K. porozumienie, na mocy którego pozwani oświadczyli, że w związku z odstąpieniem przez powódkę od wykonania przysługującego jej prawa do przeniesienia na swoją rzecz prawa własności nieruchomości przy ul. (...) w K. do dnia 8 grudnia 2010 r., zwrócą w tym terminie, tj. do dnia 8 grudnia 2010 r., pozostałą część należności otrzymanej od powódki tytułem ceny sprzedaży w kwocie 1.000.000,00 €, powiększoną o odsetki wynoszące 24% w skali roku, liczone od dnia 8 maja 2009 r. do dnia zwrotu. Pozwani nie wywiązali się z tego obowiązku. A. H. (2) do dnia wniesienia pozwu nie wykonała przysługującego jej prawa nabycia nieruchomości jak wyżej, zaś w związku z treścią art. 389 § 3 k.c. nie może żądać zawarcia umowy przyrzeczonej.

W odpowiedzi na pozew T. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości. Podniósł, że porozumienie z dnia 30 września 2010 r. jako nie spełniające wymogu formy notarialnej nie doprowadziło do zmiany umowy przedwstępnej z dnia 8 maja 2009 r. Nadto, skoro powódka dysponując stosownym pełnomocnictwem, do dnia 9 lutego 2010 r. nie zawarła umowy przyrzeczonej, wszystkie jej roszczenia wywodzone z tej umowy wygasły, zgodnie z art. 390 § 3 k.c.

Pozwana H. K. również wniosła o oddalenie powództwa w całości, dodatkowo wskazując, że akt notarialny z dnia 8 maja 2009 r. poświadcza nieprawdę, albowiem zamiarem stron nie była sprzedaż nieruchomości. Powódka nigdy nie zapłaciła dochodzonej kwoty tytułem ceny nabycia. Akt notarialny ukrywał i zabezpieczał wysoko oprocentowaną pożyczkę w kwocie 1.140.000 €, a do tego została doliczona kwota 360.000 € tytułem odsetek od pożyczonej kwoty. Dla zabezpieczenia pożyczki powódka zażądała przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z nieodwołalnym pełnomocnictwem udzielonym na jej rzecz, do zawarcia umowy przyrzeczonej. Stanowisko to obydwójce pozwani potwierdzili w piśmie z dnia 27 czerwca 2012 r.

Pismem z dnia 14 listopada 2012 r. pełnomocnik pozwanych podniósł zarzut potrącenia należności dochodzonej przez powódkę w niniejszym postępowaniu z wierzytelnością wzajemną przysługującą pozwanym z tytułu rozliczenia inwestycji w postaci zakupu nieruchomości objętej wspólną nazwą (...).

Wyrokiem z dnia 30 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził solidarnie od T. K. (1) i H. K. na rzecz A. H. (1) kwotę 600.000 Euro, wraz z odsetkami umownymi odpowiadającymi wysokości odsetek maksymalnych, przy czym nie mogą one przekraczać 24 % w skali roku, liczonymi od dnia 9 maja 2009 r. do dnia zapłaty, odrzucił pozew w zakresie żądania zapłaty kwoty 40.000 Euro, w pozostałym zakresie powództwo oddalił, koszty zastępstwa procesowego wzajemnie zniósł pomiędzy stronami oraz zasądził od T. K. (1) i H. K. solidarnie na rzecz A. H. (1) kwotę 60.000 złotych tytułem kosztów sądowych.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

A. H. (1) oraz H. i T. K. (2) są znajomymi od kilkudziesięciu lat. Pozostawali w relacjach przyjacielskich już od lat dziewięćdziesiątych. Od początku lat dwutysięcznych prowadzili swojego rodzaju współpracę, polegającą inwestowaniu w nieruchomości. W dniu 7 kwietnia 2000 r. T. K. (1) zawarł przedwstępną umowę kupna-sprzedaży roszczeń dotyczących nieruchomości położonej w W. przy Al. (...), za kwotę 520.000 zł. W dniu 13 lutego 2004 r. zawarł umowę przyrzeczoną, na podstawie której nabył prawa i roszczenia do tej nieruchomości. O możliwości dokonania takiej transakcji został poinformowany przez pośredników w obrocie nieruchomościami, D. K. i M. B.. Łączny koszt nabycia roszczeń wyniósł 300.000 USD, na co składało się wynagrodzenie pośredników jak wyżej.

Niebawem po zawarciu umowy z dnia 7 kwietnia 2000 r. T. K. (1) uzyskał informację od D. K. i M. B. o możliwości nabycia roszczeń do kilku innych nieruchomości, położonych przy (...) oraz przy ul. (...). Łączny koszt zakupu roszczeń wynosił 1.285.000 USD, przy czym wyżej wymienieni pośrednicy chcieli również brać udział w inwestycji. T. K. (1) z uwagi na brak niezbędnej gotówki zaproponował udział w przedsięwzięciu A. H. (1). Wszyscy czworo mieli nabyć roszczenia w jednakowej części i tak samo partycypować finansowo w inwestycji. W dniu 29 października 2001 r. A. H. (1) zawarła przedwstępną umowę kupna – sprzedaży praw do tych nieruchomości we własnym imieniu i na swoją rzecz, wykładając całą niezbędną kwotę. W umowie została wpisana nieprawdziwa cena zakupu, opiewająca na 10.000 USD. W dniu 6 czerwca 2002 r. pomiędzy A. H. (1) a T. K. (1) doszło do pisemnego zawarcia porozumienia w języku angielskim, zgodnie z którym T. K. (1) wyraził wolę nabycia udziału wynoszącego 25 % w nieruchomościach nazywanych inwestycją (...), za łączną kwotę 321.250 USD z umówionymi odsetkami. Kwota winna być uiszczona przez pozwanego do dnia 29 października 2002 r., pod rygorem utraty jakichkolwiek praw związanych z nieruchomością.

Jednocześnie w tym samym dniu, tj. 6 czerwca 2002 r. A. H. (2) zawarła z T. K. (1) umowę, w której strony potwierdziły wolę nabycia praw i roszczeń do nieruchomości przy Al. (...) w W., której dotyczyła przedwstępna umowa kupna-sprzedaży z dnia 7 kwietnia 2000 r., zawarta przez T. K. (1). Porozumienie potwierdzało fakt dokonania przez A. H. (1) w marcu 2000 r. zapłaty na rzecz T. K. (1), na poczet zakupu praw do przedmiotowej nieruchomości, w kwocie 105.000 USD, co stanowiło 30% praw.

W tym samym dniu, tj. 6 czerwca 2002 r. A. H. (1) i T. K. (1) podpisali porozumienie, zgodnie z którym przedłużyli termin zwrotu pożyczek wcześniej udzielnych przez powódkę pozwanemu, w kwotach 250.000 i 15.000 USD.

W dniu 11 października 2002 r. doszło do podpisania kolejnej umowy pomiędzy stronami, zgodnie z którą termin zapłaty przez T. K. (1) należności wyłożonej przez A. H. (1) na inwestycję przy (...), w przypadającym na niego udziale, został wydłużony do dnia 31 grudnia 2002 r., a oprocentowanie tych należności jak i należności dotyczących pożyczek na kwotę 250.000 i 15.000 USD uległo zmniejszeniu do 2%. Zgodnie z porozumieniem T. K. (1) zobowiązał się do udzielenia w terminie dwóch tygodni od jego podpisania zabezpieczenia należności powódki, poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości w K. lub udzielenie innego satysfakcjonującego zabezpieczenia, pod rygorem nieważności umowy. W zamian za to A. H. (1) nabyła prawo do uzyskania w przyszłości 35% (a nie 30% jak dotychczas) udziałów w nieruchomości przy Al. (...), bez zapłaty dodatkowej ceny. T. K. (1) nie udzielił powódce zabezpieczenia jak wyżej.

W dniu 25 października 2001 r. A. H. (1) zawarła z M. B. i D. K. przedwstępną umowę, na podstawie której zobowiązała się do sprzedaży wyżej wymienionym praw i roszczeń do 1/2 części nieruchomości przy (...) i ul. (...), za kwotę 637.500 USD. Umową z dnia 12 września 2003 r. wyżej wymieniona umowa została rozwiązana, bez żadnych wzajemnych roszczeń.

W dniu 12 września 2003 r. A. H. (1) zawarła umowę kupna-sprzedaży praw i roszczeń do nieruchomości nazywanych (...). T. K. (1) nie uregulował należności wynikającej z umowy dotyczącej inwestycji przy (...), z uwagi na co A. H. (1) pozostała jedyną ich właścicielką.

T. K. (1) licząc na szybkie odzyskanie prawa do nieruchomości przy Al. (...), w dniu 11 października 2005 r. zawarł przedwstępną umowę ich kupna-sprzedaży z (...) SA, uzyskując tytułem zaliczki 700.000 €. Procedura odzyskania nieruchomości w sposób nieoczekiwany przedłużyła się, z uwagi na co (...) SA zażądała zwrotu zaliczki. Zgodnie z ugodą sądową zartą w dniu 12 maja 2009 r., pozwani zobowiązali się zapłacić na rzecz Spółki kwotę 1.000.000 €. Z uwagi na brak środków niezbędnych do wywiązania się z ugody, T. K. (1) zwrócił się do A. H. (1) o pożyczanie kwoty niezbędnej do zaspokojenia (...) SA, tj. 1.000.000 €. Przed tym, w dniu 1 kwietnia 2009 r. T. K. (1) pożyczył od A. H. (1) kwotę 100.000 zł., zaś w dniu 9 kwietnia 2009 r. kwotę 60.000 zł. Ostatecznie strony umówiły się, że T. K. (1) otrzyma od A. H. (1) pożyczkę w wysokości jak wyżej oraz dodatkowo 10.000 €. na jego konto. Powódka po konsultacji ze swoim prawnikiem zażądała, aby umowa ta miała formę nie umowy pożyczki, a przedwstępnej umowy kupna-sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w K., co pozwoliłoby uniknąć regulowania należności podatkowych od umowy pożyczki, a jednocześnie dawałoby jej stosowne zabezpieczenie.

W efekcie powyższego w dniu 8 maja 2009 r. małżonkowie T. K. (1) i H. K. zawarli przedwstępną umowę kupna-sprzedaży, zgodnie z którą zobowiązali się przenieść na rzecz A. H. (2) zabudowaną nieruchomość gruntową położoną w K. przy ul. (...), stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...), dla której została urządzona księga wieczysta nr (...), w stanie wolnym od obciążeń innych niż wymienione w akcie notarialnym, w zamian za zapłatę ceny w kwocie 1.500.000 €. Umowa miała być zawarta do dnia 9 listopada 2009 r. W akcie notarialnym małżonkowie K. potwierdzili uzyskanie całej ceny nieruchomości, zaś A. H. (2) objęcie jej w posiadanie. Jednocześnie w umowie zastrzeżono, że małżonkom K. do daty zawarcia umowy przyrzeczonej będzie przysługiwało prawo odstąpienia od niej, pod warunkiem zwrotu całej kwoty uzyskanej tytułem ceny za nieruchomość. Małżonkowie K. udzielili jednocześnie pełnomocnictwa A. H. (2) do zawarcia w ich imieniu przyrzeczonej umowy sprzedaży.

W dniu 8 maja 2009 r. strony zawarły dodatkowe porozumienie w sprawie zapłaty ceny, zgodnie z którym umówiona cena nieruchomości przy ul. (...) w K., winna być zapłacona co do kwoty 1.010.000 € na rachunek bankowy pozwanych w tym samym dniu, kwota 388.986 zł, jako równowartość 90.000,00 € również na rachunek pozwanych w tym samym dniu, zaś kwota 400.000 € przekazana pozwanym przy zawarciu umowy. W tym dniu na konto małżonków K. A. H. (1) przelała kwotę 1.010.000,00 € oraz 388.986 zł.

Na kwotę przedstawioną w umowie jako cena nabycia nieruchomości zostały nadto zaliczone dwie wcześniejsze pożyczki w kwocie 60.000 zł. i 100.000 zł., przeliczone na kwotę 40.000 €. Resztę kwoty wskazanej w umowie

stanowiły odsetki naliczone z góry od faktycznie udzielonej pożyczki, za okres sześciu miesięcy, na jaki została udzielona, stanowiące 360.000 €.

W tym samym dniu, 8 maja 2009 r., strony zawarły kolejne umowy. Po pierwsze umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego, dotyczącą sprzedaży na rzecz powódki 35 % udziałów w prawach i roszczeniach do nieruchomości przy Al. (...) w W.. Po wtóre strony zawarły umowę warunkową, zastrzegającą na rzecz A. H. (1) kolejne 6% udziałów w prawach i roszczeniach, w prawie użytkowania wieczystego lub własności nieruchomości przy Alei (...) w W., bądź 6% kwoty uzyskanej ze sprzedaży któregośkolwiek z ww. praw, w zależności od statusu prawnego nieruchomości, na wypadek, gdyby pozwani nie wykonali prawa odstąpienia od umowy przedwstępnej z dnia 8 maja 2009 r., dotyczącej kupna nieruchomości przy ul. (...) w K., do dnia 9 sierpnia 2009 r. Na wypadek zaś nie odstąpienia przez pozwanych od tej umowy do dnia 9 listopada 2009 r., A. H. (1) miała otrzymać kolejne 6%, według zasad jak wyżej. Umowa ta błędnie wskazywała jako datę jej zawarcia dzień 8 maja 2008 r., co należy uznać za oczywistą omyłkę pisarską, albowiem odnosi się do umowy przedwstępnej z dnia 8 maja 2009 r., a nadto została wpisana do repertorium za rok 2009.

W dniu 10 sierpnia 2009 r. małżonkowie K. przenieśli na rzecz A. H. (1) udział wynoszący łącznie 41 % w prawach i roszczeniach o ustanowienie na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy Al. (...) w W., między innymi z uwagi na niewykonanie przez nich prawa odstąpienia od umowy przedwstępnej z dnia 8 maja 2009 r., do dnia 9 sierpnia 2009 r.

Umową z dnia 9 listopada 2009 r. strony dokonały zmiany umowy przedwstępnej z dnia 8 maja 2009 r. w ten sposób, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej został przedłużony do dnia 9 lutego 2010 r. Jednocześnie został przedłużony termin odstąpienia od umowy przez sprzedających, do tego samego dnia. Pozostałe postanowienia umowy pozostały bez zmian.

W tym samym dniu, 9 listopada 2009 r., strony zawarły umowę, zgodnie z którą pozwani z powodu nie odstąpienia od umowy z dnia 8 maja 2009 r. do dnia 9 listopada 2009 r., przenieśli na rzecz A. H. (1) kolejny 6 % udział w prawach i roszczeniach o ustanowienie na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy Al. (...) w W., co dało powódce łączny udział w wysokości 47%.

W dniu 23 lutego 2010 r. została zawarta kolejna umowa, zgodnie z którą małżonkowie K. przenieśli na rzecz A. H. (1) dodatkowe 2% udziałów w prawach i roszczeniach do nieruchomości przy Alei (...), wobec częściowego niewykonania obowiązków wynikających z umowy z dnia 9 listopada 2009 r., zmieniającej umowę z dnia 8 maja 2009 r.

W dniu 28 maja 2010 r. małżonkowie K. w ramach wykonania umowy pożyczki zwrócili A. H. (1) kwotę 500.000 €. A. H. (1) chciała przedłużyć umowę pożyczki na kolejny okres, w zamian za kolejne udziały w nieruchomości przy Alei (...), niemniej pozwani nie wyrazili na to zgody. W związku z tym powódka poinformowała pozwanych, że w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 8 maja 2009 r. dokona przeniesienia na swoją rzecz prawa własności nieruchomości przy ul. (...) w K.. To stało się powodem podpisania porozumienia z dnia 30 września 2010 r., będącego podstawą żądania w niniejszym postępowaniu, w którym powódka uzyskała kolejne odsetki w wysokości 24 % w skali roku, liczone od kwoty 1.000.000 € od dnia 8 maja 2009 r. do dnia zapłaty, w zamian za odstąpienie do dnia 8 grudnia 2010 r. od przysługującego jej prawa wykonania umowy przedwstępnej z dnia 8 maja 2009 r. Jednocześnie małżonkowie K. zobowiązali się zwrócić w tym terminie pozostałą część należności w kwocie 1.000.000 €. W razie nie wykonania powyższego obowiązku przez małżonków K. w terminie jak wyżej, A. H. (1) wykonując umowę przyrzeczoną zobowiązała się zwrócić pozwanym kwotę 500.000 €, pomniejszoną o odsetki naliczone od tej kwoty w wysokości 24 % w skali roku, od dnia 8 maja 2010 r. do dnia dokonania czynności przeniesienia własności nieruchomości.

Pozwani nie wykonali powyższego porozumienia.

Pismem z dnia 22 maja 2012 r. A. H. (1) wezwała małżonków K. do zapłaty na jej rzecz kwoty 1.000.000 €, wraz z odsetkami umownymi w wysokości 24 % w skali roku, liczonymi od dnia 9 maja 2009 r., tytułem zwrotu otrzymanej ceny sprzedaży nieruchomości.

W dniu 22 lutego 2011 r. T. i H. K. uzyskali prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przy Al. (...), po czym decyzją z dnia 17 czerwca 2011 r. zostało ono przekształcone w prawo własności. Następnie w dniu 16 kwietnia 2012 r. zbyli nieruchomość za kwotę 30.000.000 zł, bez oczekiwania na uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, ta bowiem wydana w dniu 26 listopada 2010 r. została uchylona orzeczeniem SKO z dnia 14 sierpnia 2012 r. do ponownego rozpoznania. Wszystkie czynności związane z odzyskiwaniem nieruchomości podejmował T. K. (1), ponosząc niezbędne koszty.

Wymienione powyżej pożyczki na kwotę 100.000 zł i 60.000 zł udzielone pozwanym przez powódkę, które zbiorczo zostały ujęte jako cena w przedwstępnej umowie kupna-sprzedaży nieruchomości, stały się przedmiotem żądania powódki w sprawie III C 639/13 Sądu Okręgowego w Warszawie. Wyrokiem z dnia 8 maja 2014 r. Sąd zasądził na rzecz powódki od pozwanych całą kwotę.

Dokonując powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy oparł się na wskazanych w uzasadnieniu dokumentach zgromadzonych w toku postępowania oraz zeznaniach stron, przy czym zeznania powódki uznał za wiarygodne jedynie częściowo.

Zdaniem Sądu Okręgowego zeznania świadków J. S., notariusza, który nie pamiętał okoliczności dotyczący sporządzenia aktu notarialnego oraz D. K. i M. B., którzy nie pamiętali szczegółów dotyczących inwestycji przy (...), w tym udziału w niej T. K. (1), nie wniosły nic do sprawy niniejszej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że podstawę roszczenia powódki stanowi porozumienie z dnia 30 września 2010 r., dotyczące zwrotu ceny nieruchomości uiszczonej w ramach umowy przedwstępnej z dnia 8 maj 2009 r. Wobec podnoszonego przez pozwanych zarzutu pozorności umowy przedwstępnej kupna – sprzedaży nieruchomości z dnia 8 maja 2009 r., do której bezpośrednio odnosi się porozumienie, nie może być ono rozpatrywane w oderwaniu od causa jego zawarcia. Nie kreuje ono bowiem nowego zobowiązania, a jedynie potwierdza istnienie wcześniejszego oraz zawiera dodatkową regulację dotycząc odsetek.

Zdaniem Sądu Okręgowego zgromadzone dowody nakazują przyjąć, że celem umowy z dnia 8 maja 2009 r. nie było zawarcie przedwstępnej umowy kupna-sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...), w K.. Była to umowa zawarta dla pozorów, ukrywająca faktycznie zawartą umowę pożyczki. Taka forma umowy, zaproponowana przez powódkę, zmierzała z jednej strony do uniknięcia podatku od dochodu uzyskiwanego przez powódkę z tytułu oprocentowania umowy pożyczki, z drugiej zaś zapewniała powódce uzyskanie zaspokojenia w przypadku nie wykonania umowy przez pozwanych i osiągnięcie stosownego zysku.

Sąd Okręgowy wskazał na wątpliwości co do celu umowy zgodnego z jej formą wynikające z zapisu, według którego właściciele nieruchomości, małżonkowie K., mieli zastrzeżone prawo do odstąpienia od umowy w określonym terminie, który zgodnie z wolą stron ulegał przedłużeniu. A. H. (1) przesłuchiwana w charakterze strony podała, że nieruchomość była szczególnie droga dla pozwanych, w związku z czym umowne prawo odstąpienia zastrzeżone na ich rzecz miało umożliwić im odzyskanie nieruchomości w przypadku uzyskania środków umożliwiających zwrot kwoty otrzymanej tytułem ceny. Zdaniem Sądu Okręgowego przeczą temu zeznania pozwanych, ale nade wszystko kolejne porozumienia zawarte pomiędzy stronami w tej samej dacie i później, które korelują z zeznaniami pozwanych i znajdują uzasadnienie jedynie wówczas, kiedy przyjmie się za prawdziwe ich twierdzenia.

Powódka nie wyjaśniła w sposób racjonalny i wiarygodny, ani tym bardziej nie udowodniła przyczyn zawarcia tych umów, które byłyby inne od wskazywanych przez pozwanych. Sąd Okręgowy przyjął więc, zgodnie z twierdzeniem małżonków K., że dodatkowe udziały w nieruchomości przy Alei (...) w W. stanowiły zapłatę za pożyczkę udzieloną im przez A. H. (1), której ta zażądała pod rygorem odmowy jej udzielenia. Pozwani zgadzali się na to, powodowani swoją sytuacją finansową i niemożnością pozyskania pieniędzy na spłatę (...) SA w inny sposób. Wszystkie udziały w nieruchomości jak wyżej zostały przeniesione na rzecz powódki.

Wskazując na powyższe okoliczności Sąd Okręgowy uznał, że umowa stron była de facto pożyczką, a nie umową przedwstępną kupna-sprzedaży nieruchomości, gdyż przeciwne ustalenie powoduje, że porozumienia jak wyżej tracą uzasadnienie gospodarcze, ich sens pozostaje niewyjaśniony.

Sąd Okręgowy wskazał też na działania A. H. (1), które są sprzeczne z celem umowy. Skoro zamiarem powódki było nabycie nieruchomości zgodnie z treścią umowy przedwstępnej, nic nie stało ku temu na przeszkodzie, zwłaszcza, że powódka dysponowała nieodwołanym pełnomocnictwem do zawarcia umowy przyrzeczonej w imieniu pozwanych, przeszkodą nie było też obciążenie nieruchomości hipotekami, które zgodnie z treścią aktu notarialnego A. H. (1) znała i godziła się na nabycie jej z istniejącymi obciążeniami.

Sąd Okręgowy uznał, że o pozorności umowy z dnia 8 maja 2009 r. świadczy też cena nieruchomości ustalona w jej treści, odbiegająca od jej wartości rynkowej. Stosując kurs sprzedaży euro wg tabel NBP w dniu 8 maja 2009 r. wahający się w granicach 4,35-4,39 zł Sąd Okręgowy ustalił, że wskazana w umowie cena została określona na około 6.585.000 zł. Tymczasem operat szacunkowy z dnia 8 maja 2009 r. złożony przez pozwanych wskazuje na wartość nieruchomości w kwocie 17.880.000 zł, zatem ponad dwukrotnie wyższą. Nawet operat złożony przez pozwaną, dokonujący wyceny nieruchomości na kwotę 9.168.000 zł odbiega od ceny wskazanej w umowie, przy czym wycena ta została sporządzona na dzień 19 czerwca 2012 r., a powszechnie wiadomym jest, że w tamtym okresie utrzymywał się trend spadkowy na rynku nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego podniesiony przez pozwanego T. K. (1) w pierwszym z pism procesowych zarzut przedawnienia roszczenia z umowy przedwstępnej wynikał z taktyki procesowej, zmierzającej do szybkiego zakończenia postępowania i nie przesądza faktu, że umowa z dnia 8 maja 2009 r. była umową przedwstępną kupna-sprzedaży nieruchomości.

Wskazując na treść art. 83 k.c. Sąd Okręgowy uznał, że nieważna jest umowa przedwstępna kupna sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w K., ważna natomiast jest ukryta umowa pożyczki, spełniająca kryteria, również co do formy, przewidziane w art. 720 k.c.

Sąd Okręgowy wskazał, że na kwotę pożyczki wynikającą z umowy, poza sumą faktycznie pożyczoną, opiewającą na 1.140.000 €, składają się również odsetki naliczone z góry przez powódkę, za udzielenie pozwanym pożyczki, opiewające na kwotę 360.000 €. Za niewiarygodne Sąd Okręgowy uznał zeznania A. H. (1), która podała, że na kwotę stanowiącą cenę nabycia nieruchomości zgodnie z umową z dnia 8 maja 2009 r. składały się kwoty innych, wcześniej udzielonych pozwanym pożyczek i wyłożonych wydatków w związku z inwestycją w nieruchomości przy Alei (...) w W., które zostały niejako zsumowane w umowie i ponownie rozliczone. Sąd Okręgowy wskazał na niezgodne z prawdą twierdzenia powódki, że kwota dochodzona pozwem stanowi cenę nabycia nieruchomości, a nie pożyczkę, ponadto powódka nawet w sposób ogólny, w przybliżeniu, nie była w stanie wykazać, jakiego rodzaju pożyczki zostały rozliczone w ramach tej umowy, tj. w jakich kwotach i kiedy zostały udzielone pozwanym. Powódka nie przedstawiła też żadnych dowodów, że dokonała rozliczenia faktycznie poniesionych wydatków, czy też wcześniejszych pożyczek. Zgodnie z twierdzeniem powódki, wszystkie transakcje finansowe stron znajdowały finał w formie pokwitowań czy notatek pisemnych. Zeznania A. H. (1) w tym zakresie potwierdza dokumentacja złożona do akt sprawy, która wskazuje na skrupulatność działania powódki, jej wysoką dbałość o interesy majątkowe. Mimo to powódka nie była w stanie wykazać, co stanowiło składową owego rozliczenia.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z umową z dnia 8 maja 2009 r., cena za nieruchomość została zapłacona przed jej podpisaniem, zaś nieruchomość już wydana powódce. Zgodnie z porozumieniem z tej samej daty, dotyczącym sposobu zapłaty należności ceny nieruchomości, kwota 1.100.000 € miała być przelana na konto pozwanych, pozostała zaś przekazana w gotówce przy podpisaniu aktu notarialnego. Pozwani zaprzeczyli przekazaniu takiej gotówki, zaś przesłuchiwany w charakterze świadka notariusz nie pamiętał okoliczności zawarcia umowy. Zdaniem Sądu Okręgowego brak jest logicznego uzasadnienia dla przekazywania w gotówce takiej kwoty, co daje podstawy do uznania za wiarygodne twierdzeń pozwanych, zwłaszcza że powódka ostatecznie podniosła, że w ramach ceny nabycia nieruchomości zostały rozliczone wcześniej udzielone przez nią pozwanym pożyczki i wyłożone przez nią wydatki.

Poza sporem w sprawie jest też fakt, że nieruchomości objęta umową, wbrew jej zapisom, nigdy nie została wydana powódce i do dnia dzisiejszego znajduje się w posiadaniu pozwanych, którzy w międzyczasie podejmowali próby jej sprzedania w celu uzyskania kwoty niezbędnej do spłaty udzielonej przez powódkę pożyczki, co potwierdził w swoich zeznaniach świadek P. N., pośrednik w obrocie nieruchomościami.

Twierdzenie powódki o rozliczeniu w ramach umowy pożyczek wcześniej udzielonych pozwany zdaniem Sądu Okręgowego znajduje potwierdzenie w stanowisku procesowym i zeznaniach pozwanych, iż na kwotę objętą umową składa się 40.000 €, stanowiące równowartość dwóch pożyczek udzielonych przez powódkę na kwotę 100.000 zł i 60.000 zł. Pozwani przedłożyli do akt sprawy kopie pokwitowań tych pożyczek, których prawdziwości strona powodowa nie kwestionowała. Sąd Okręgowy podzielił twierdzenie pozwanych jak wyżej, mając na uwadze fakt, że powódka ukryła przed sądem prawdziwy cel umowy i zakres rozliczeń poczynionych przez strony w jej ramach. Powyższe pożyczki stanowiły podstawę żądania A. H. (1) w sprawie III C 639/13, w której uzyskała wyrok zasądający należność w całości.

Za nieskuteczny Sąd Okręgowy uznał podnieisony przez pozwanych zarzut potrącenia należności dochodzonej w niniejszym postępowaniu z należnością przysługująca im względem A. H. (1) z tytułu inwestycji polegającej na zakupie nieruchomości zwanych przez strony (...).

Sąd Okręgowy wskazał na brak sprecyzowania wysokości wierzytelności pozwanych objętej potrąceniem i uznał, że pozwani nie wykazali w sposób niewątpliwy, że przysługuje im roszczenie względem A. H. (1) z tytułu rozliczenia inwestycji związanej z odzyskaniem nieruchomości przy (...).

Na podstawie art. 720 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy uznał za zasadne roszczenie powódki do kwoty 600.000 €, która jest różnicą pomiędzy kwotą pożyczki faktycznie udzieloną przez powódkę w wysokości 1.100.000 €, a kwotą zwróconą przez pozwanych w wysokości 500.000 €. Pozostałą część kwoty stanowiły wcześniejsze pożyczki i odsetki naliczone z góry przez powódkę, które z racji ich wysokości naruszały dyspozycję art. 359 § 2¹ k.c., a co za tym idzie, zgodnie z § 2² wymienionego przepisu powódce należą się odsetki maksymalne za okres od dnia 9 maja 2009 r. do dnia zapłaty. Porozumienie z dnia 30 września 2010 r. nie ma zdaniem Sądu Okręgowego wpływu na roszczenie powódki w zakresie odsetek, albowiem godzi ono w przepis art. 359 § 2¹ k.c., z uwagi na to powództwo w pozostałym zakresie zostało oddalone.

Sąd Okręgowy odrzucił pozew na podstawie art. 199 § 1 pkt. 2 k.p.c. w zakresie roszczenia powódki o zapłatę 40.000 € uznając, że jest to rozliczenie pożyczek wcześniej udzielonych przez powódkę pozwany, które były przedmiotem rozpoznania w sprawie III C 639/13.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., rozdzielając je proporcjonalnie w odniesieniu do kosztów sądowych oraz znosząc w zakresie kosztów zastępstwa procesowego.

Apelacje od wyroku Sądu Okręgowego wniosły obie strony.

Apelacja pozwanych została prawomocnie odrzucona.

Powódka zaskarżyła wyrok w zakresie punktu trzeciego (poza oddaleniem żądania co do odsetek umownych poza odsetki maksymalne), punktu czwartego w całości, punktu piątego (w zakresie, w jakim nie został orzeczony na rzecz powódki zwrot całości poniesionych kosztów sądowych), wskazując w treści apelacji, że zażaleniem zaskarża zawarte w punkcie drugim postanowienie o odrzuceniu pozwu.

Powódka podniosła zarzuty:

1. naruszenia art. 244 i 234 k.p.c. w zw. z art. 232 k.c. i art. 6 k.c. polegające na niewzięciu pod uwagę, iż przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 8 maja 2009 r. jako umowa zawarta w formie aktu notarialnego stanowi dokument urzędowy, a zatem jest dowodem na okoliczność przekazania przez powódkę pozwany łącznie kwoty 1 500 000 euro, które

to uchybienie skutkowało przerwaniem na powódkę ciężaru dowiedzenia, że taka kwota została przekazana, a w konsekwencji ustaleniem, że nie doszło do przekazania kwoty 360 000 euro;

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, przejawiające się w uchybieniu zasadom doświadczenia życiowego, polegające na przyjęciu, że:

- pozwani, mimo ogromnego doświadczenia w działalności biznesowej, zdecydowali się dwukrotnie (w formie notarialnej i na piśmie) pokwitować otrzymanie od powódki kwoty 1 500 000 euro, pomimo, że rzekomo otrzymali od niej jedynie kwotę 1 140 000 euro, zdecydowali się zawrzeć notarialną umowę, której brzmienie było całkowicie odmienne od ich rzekomych intencji, pomimo rzekomego włączenia kwoty 160 000 zł do rzekomej pożyczki udzielonej przez powódkę, nie zażądali od powódki zwrotu pokwitowań przekazania tej kwoty dopuszczając do tego, aby powódka dysponowała pokwitowaniami przekazania rzekomo tej samej kwoty pod różnymi tytułami,

- pozwani, w pierwszym piśmie procesowym w niniejszej sprawie, działając spontanicznie i bez profesjonalnego pełnomocnika, pomimo rzekomego przeświadczenia, że notarialna umowa z 8 maja 2009 r. była rzeczywiście umową pożyczki, nie wskazali tej okoliczności, lecz przeciwnie, podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia z przedwstępnej umowy sprzedaży, jako wyłączną podstawę żądania oddalenia powództwa,

- pomimo rzekomej świadomości, że otrzymali od powódki jedynie kwotę 1 140 000 euro przemilczeli tę okoliczność, a nawet – wskazując, że przedawnione ich zdaniem roszczenie dotyczy zwrotu kwoty 1 000 000 euro implicite potwierdzili, że otrzymali od powódki kwotę 1 500 000 euro, z której 500 000 euro zwrócili (okoliczność bezsporna);

oraz uchybienie zasadom logiki poprzez:

- uznanie, że pozwani zostali zmuszeni trudną sytuacją finansową do pokwitowania odbioru faktycznie nie otrzymanej kwoty oraz do symulowania zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, mimo jednoczesnego ustalenia, że w okresie poprzedzającym bezpośrednio zawarcie rzeczony umowy pozwani byli w dobrej sytuacji finansowej i nie mieli powodów pożyczać pieniędzy od powódki,

- uznanie, że do rzekomego ukrycia pod pozorem umowy przedwstępnej umowy pożyczki powódka zmusiła pozwanych, motywując to względami własnej oszczędności podatkowej, podczas gdy istotne oszczędności podatkowe na takiej symulacji czynności mogli odnieść wyłącznie pozwani, w wyniku którego to uchybienia sąd nietrafnie poczynił istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne, a mianowicie, że:

- pozwani nie otrzymali od powódki kwoty 1 500 000 euro, lecz jedynie 1 140 000 euro,

- rzeczywistą intencją stron notarialnej umowy z dnia 8 maja 2009 r. nie było zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży, lecz umowy pożyczki

- kwota 160 000 zł przeliczona da potrzeb niniejszego postępowania na 40 000 euro, będąca przedmiotem pozwu w sprawie III C 639/13 została włączona do rzekomej umowy pożyczki;

3. sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, tj.:

- ustalenie, że o tym, iż umowa notarialna z 8 maja 2009 r. była umową pożyczki świadczy „wykładnia literalna samej umowy”, podczas gdy literalne brzmienie umowy nie pozostawia żadnych wątpliwości, że jest to przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości

- uznanie, że przeciwwskazaniem do skorzystania przez powódkę z pełnomocnictwa do zawarcia w imieniu pozwanych przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości nie było jej obciążenie, bowiem powódka je знаła i godziła się na nie, podczas gdy w świetle wypisów z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości obciążenie to urosło od momentu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży do momentu, gdy powódka mogłaby ewentualnie skorzystać z pełnomocnictwa;

- ustalenie, że powódka nie ponosiła kosztów na odzyskanie nieruchomości przy al. (...) w W., podczas gdy przeczą temu dokumenty znajdujące się w aktach sprawy III C 502/12;

- ustalenie, że nieruchomość przy ul (...) w dacie zawarcia umowy z 8 maja 2009 r. była warta więcej niż zastrzeżona cena, pomimo tego, że jak wynika z dowodów zgromadzonych w sprawie, w postaci umowy przedwstępnej z dnia 17 lutego 2010 r., przedmiotowa nieruchomość była wystawiona na sprzedaż za kwotę 6 000 000 zł na rzecz (...) Banku SA, co ostatecznie nie zostało sfinalizowane,

4. obrazę art. 278 k.p.c. poprzez ustalenie wartości rynkowej nieruchomości w oparciu o tzw. opinie prywatną, podczas gdy okoliczność ta mogła być ustalona wyłącznie w oparciu o opinię biegłego powołanego przez sąd.

Powódka wniosła też o dopuszczenie dowodu z dokumentów wskazanych w treści apelacji na okoliczność uznania przez Sąd Okręgowy zasadności roszczeń powódki w przedmiocie zwrotu udzielonej na rzecz pozwanych pożyczki, a także celem wykazania, że po zawarciu umowy przedwstępnej między stronami pozwani dodatkowo obciążyli nieruchomość kolejnymi hipotekami.

Powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 400 000 euro wraz z odsetkami umownymi odpowiadającymi wysokości odsetek maksymalnych liczonymi od dnia 9 maja 2009 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz zwrotu kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych za obie instancje.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Zawarte w apelacji zażalenie na postanowienie z punktu drugiego wyroku co do częściowego odrzucenia pozwu podlega odrzuceniu, o czym Sąd Apelacyjny orzekł odrębnym postanowieniem.

Apelacja powódki jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Powódka swoje roszczenia wywodzi z porozumienia zawartego z pozwanymi w dniu 30 września 2010 r. Porozumienie to odwołuje się do roszczeń wynikających z zawarcia umowy przedwstępnej, samo nie tworzy nowego zobowiązania, nie jest też odnowieniem w rozumieniu art. 506 k.c., gdyż z jego treści ani w sposób wyraźny, ani dorozumiany nie wynika wola umorzenia dotychczasowego zobowiązania. Porozumienie zawiera jedynie oświadczenie pozwanych o uznaniu roszczenia wynikającego z określonego stosunku prawnego. Zatem dla oceny zasadności roszczeń powódki istotne znaczenie ma treść stosunku zobowiązaniowego, z którego roszczenie wynika.

Sąd Apelacyjny w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, w tym ustalenia dotyczące pozorności umowy przedwstępnej sprzedaży, przyjmując te ustalenia za własne.

Za bezzasadny Sąd Apelacyjny uznaje podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który nie został odniesiony do poszczególnych dowodów i dokonanej przez Sąd Okręgowy ich oceny.

Także argumenty przedstawione w treści apelacji w żaden sposób nie podważają prawidłowości oceny dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy.

Zasada swobodnej oceny dowodów wynikająca z art. 233 § 1 k.p.c. wyraża się w jej ocenie według własnego przekonania sądu, opartego na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Jej istotną cechą jest bezstronność, brak arbitralności i dowolności, przestrzeganie zasad logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego w wyciąganiu wniosków.

Należy podkreślić, że Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że postawienie zarzutu obrazę art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej

oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189). Jeżeli zatem z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne.

Skarżący w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. ogranicza się do przedstawienia własnej wersji zdarzeń opartej na odmiennej ocenie całokształtu postępowania dowodowego, nie podejmując nawet próby podważenia prawidłowości oceny i toku rozumowania Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko Sądu Okręgowego co do pozorności umowy z dnia 8 maja 2009 r. jako umowy przedwstępnej. Świadczy o tym nie tylko treść samych postanowień tej umowy, w szczególności zastrzeżone dla pozwanych prawo odstąpienia od umowy, ale także treść pisemnego porozumienia zawartego tego samego dnia, w którym powódkę określa się jako pożyczkodawcę oraz treść zeznań samej powódki, która przyznała, że pozwany chciał zatrzymać nieruchomości, a więc nie miał woli jej zbycia, mimo zawarcia umowy określonej jako przedwstępna umowa sprzedaży.

W świetle powyższych dowodów trafnie Sąd Okręgowy za wiarygodne uznał zeznania pozwanych, wskazujących na brak woli zbycia nieruchomości oraz zawarcie umowy przedwstępnej jedynie celem zabezpieczenia zwrotu otrzymanej pożyczki.

W rozumieniu art. 83 § 1 k.c. 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 jak ujawniona, została w rzeczywistości dokonana. Jest to zatem z góry założona sprzeczność między oświadczonymi a prawdziwymi zamiarami stron.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego dla oceny, czy pomiędzy oświadczeniami woli stron umowy, a jej treścią, w zakresie elementów istotnych dla oceny jej ważności, zachodzi niezgodność, istotne znaczenie ma zachowania stron po zawarciu umowy, w szczególności świadczące o istnieniu woli realizowania uprawnień i obowiązków z niej wynikających.

Poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne wskazują, że żadna ze stron umowy nie podejmowała jakichkolwiek działań zmierzających do jej realizacji, zaś rzeczywiste czynności stron były sprzeczne z oświadczeniami złożonymi w formie aktu notarialnego – bezsporny jest fakt, że wbrew zapisom umowy nie doszło do wydania nieruchomości powódce i że powódka, mimo dysponowania pełnomocnictwem udzielonym jej przez pozwanych, nie dążyła do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Skoro umowa przedwstępna jako nieważna zgodnie z art. 83 k.c. nie wywołuje żadnych skutków prawnych, trafnie Sąd Okręgowy ocenił odniósł się do ważności czynności prawnej dyssymulowanej, uznając za ważną ukrytą umowę pożyczki jako niewymagającą formy aktu notarialnego.

Sąd Apelacyjny podziela też ustalenia Sądu Okręgowego dotyczące kwot przekazanych pozwany przez powódkę na podstawie zawartej umowy pożyczki, przy czym ustalenia te znajdują potwierdzenie w zeznaniach samej powódki. Niewątpliwie została na konto pozwanych przekazana kwota 1 010 000 euro oraz 388 986 zł i w tym zakresie powódka ustaleń Sądu Okręgowego nie kwestionuje.

Spór dotyczy pozostałej kwoty, która w treści umowy zawartej 8 maja 2009 r. została określona jako uiszczona przez powódkę na rzecz pozwanych uzgodniona cena nabycia nieruchomości.

Przed wszystkim wobec pozorności umowy przedwstępnej, żadna z wpłaconych przez powódkę kwot nie stanowiła ceny nabycia nieruchomości.

Brak też dowodów potwierdzających fakt rzeczywistego przekazania jakichkolwiek kwot pozwanym w postaci gotówki ani przed zawarciem umowy określonej jako umowa przedwstępna, ani po jej zawarciu.

Wprawdzie w akcie notarialnym ujęte zostały oświadczenia pozwanych potwierdzające otrzymanie przez nich całej kwoty 1 500 000 euro stanowiącej uzgodnioną cenę nabycia nieruchomości, jednak nie można uznać, aby był to niepodważalny dowód potwierdzający przekazanie tej kwoty pozwanym.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 244 i 234 k.p.c. w zw. z art. 232 k.c. i art. 6 k.c. polegającego na niewzięciu pod uwagę, iż przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 8 maja 2009 r. jako umowa zawarta w formie aktu notarialnego stanowi dokument urzędowy, a zatem jest dowodem na okoliczność przekazania przez powódkę pozwanym łącznie kwoty 1 500 000 euro, które to uchybienie skutkowało przerzuceniem na powódkę ciężaru dowiedzenia, że taka kwota została przekazana, a w konsekwencji ustaleniem, że nie doszło do przekazania kwoty 360 000 euro.

Przed wszystkim należy zwrócić uwagę na wadliwość sformułowania zarzutu, łączącego przepisy nie pozostające ze sobą w związku – dotyczy to w szczególności art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c.

Skarżący nie zauważa, że pojęcia tzw. ciężaru dowodu w znaczeniu formalnym i ciężaru dowodu w znaczeniu materialnym, choć są wzajemnie zależne, ponieważ uznanie przez sąd twierdzeń strony za udowodnione jest oparte na treści informacji uzyskanych dzięki zebranych środkom dowodowym, nie mogą być utożsamiane, albowiem materialny ciężar dowodu traktuje się nie jako powinność dowodzenia, lecz jako regułę określającą, która strona poniesie negatywne skutki nieudowodnienia określonych twierdzeń o faktach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Do naruszenia art. 6 k.c. dochodzi zatem wtedy, gdy sąd orzekający przypisuje obowiązek dowodowy innej stronie, niż ta, która z określonego faktu wywodzi skutki prawne. Okoliczność, czy określony podmiot wywiązał się ze swojego obowiązku udowodnienia faktów, z których wywodzi skutki prawne, nie należy już do materii objętej dyspozycją art. 6 k.c., a stanowi aspekt mieszczący się już w domenie przepisów procesowych. Przedstawienie bowiem przez stronę dowodu w celu wykazania określonych twierdzeń o faktach sprawy, z których wywodzi ona korzystne dla siebie skutki, nie jest jej prawem czy obowiązkiem procesowym, lecz ciężarem procesowym, wynikającym i zagwarantowanym przepisami prawa, przede wszystkim w jej własnym interesie (wyrok SN z 4 kwietnia 2014 r. II CSK 405/13, wyrok SN z 17 czerwca 2009 r. IV CSK 71/09). Wadliwe jest zatem formułowanie zarzutu naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c., gdyż przepisy te nie pozostają ze sobą w związku, regulując odmienne kwestie należące do materii prawa procesowego i prawa materialnego.

Zawarte w treści umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego oświadczenie pozwanych potwierdzających otrzymanie od powódki wskazanej w umowie kwoty stanowi pokwitowanie w rozumieniu art. 362 k.c.

Treści tego pokwitowania pozwani zaprzeczyli, wskazując, że nie otrzymali od powódki kwoty 1 500 000 euro. Bezzasadne są zarzuty apelacji zmierzające do wykazania, że okoliczność przekazania pozwanym tej kwoty bezsporna i została potwierdzona przyjętym przez pozwanych na wstępnym etapie postępowania sposobem obrony. Ponadto same zeznania powódki przeczą tezie o przekazaniu pozwanym tej kwoty w postaci przelewu czy też gotówki.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego (m.in. wyrok z dnia 6 grudnia 2017 r. I CSK 476/17) utrwalony jest pogląd, że Pokwitowanie stanowi oświadczenie wiedzy, że należność została zapłacona (art. 462 § 1 k.c.), nie zawiera elementu oświadczenia woli i nie kształtuje treści umowy. Ma ono charakter dokumentu prywatnego, nie korzysta z domniemania prawdziwości. Osoba mająca interes prawny może dowodzić, że treść takiego oświadczenia nie odpowiada rzeczywistemu stanowi. Istotą pokwitowania jest potwierdzenie faktów, a funkcją ułatwienie dłużnikowi udowodnienia, że spełnił świadczenie.

Możliwość podważania prawdziwości pokwitowania jako oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego nie ogranicza także treść art. 247 k.p.c.

Przepis art. 247 k.p.c. należy do regulacji przewidujących ograniczenia dowodowe, a zatem jako wyjątek od zasady swobody dowodzenia, w tym wyboru środków dowodowych, nie powinien być rozszerzająco interpretowany. Objęte nim ograniczenie dotyczy zakazu dopuszczania dowodów z zeznań świadków lub przesłuchania stron między uczestnikami czynności prawnej przeciwko lub ponad osnowę dokumentu obejmującego tę czynność prawną, jeżeli doprowadziłoby to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna, że nie było takiej konieczności. Osnowę dokumentu stanowi jego treść zawierająca oświadczenia woli. Oznacza to, że niedopuszczalne są wskazane dowody dla ustalenia, że strona złożyła oświadczenie woli innej treści niż ta utrwalona w dokumencie, jak też, iż w ogóle żadnego oświadczenia woli nie złożyła. Zakaz dowodzenia ponad osnowę dokumentu odnosi się do twierdzenia, że dokument jest niekompletny, a czynność prawna obejmowała także inne oświadczenia, które nie zostały w nim ujęte. Możliwe jest powoływanie dowodów zmierzających do stwierdzenia nieważności czynności prawnej. Sąd może dopuścić dowód wówczas, gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy uzna to za konieczne, a nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Innymi słowy, gdy dokument obejmuje czynność prawną, dla której zastrzeżona jest pod rygorem nieważności forma pisemna lub forma szczególna aktu notarialnego, to obowiązuje zakaz prowadzenia dowodów ze źródeł osobowych. Jeżeli natomiast dokument obejmuje czynność, dla której nie ma żadnych wymagań co do formy albo gdy sporządzono go, zgodnie z przepisami przewidującymi formę zastrzeżoną dla celów dowodowych lub wywołania określonych skutków prawnych, dopuszczenie dowodów z zeznań świadków lub przesłuchania stron może mieć miejsce w każdym wypadku.

Pokwitowanie należy do oświadczeń wiedzy, mających charakter potwierdzenia faktów. Nie wpływa na ukształtowanie stosunku zobowiązaniowego i nie wymaga zachowania innej formy niż pisemna, za wyjątkiem wypadku, kiedy dłużnik wykaże, że ma interes w otrzymaniu potwierdzenia w formie kwalifikowanej (art. 462 § 2 k.c.). Podważenie prawdziwości oświadczenia zawartego w pokwitowaniu może być zatem dokonane wszelkimi środkami dowodowymi i nie mają tu zastosowania ograniczenia przewidziane w art. 247 k.p.c., które odnoszą się do treści czynności prawnej, to znaczy do oświadczeń woli zawartych w dokumencie, a nie do ujętych w nim oświadczeń wiedzy.

Należy podkreślić, że wiarygodność oświadczeń złożonych przez strony w umowie z 8 maja 2009 r. podważa ustalona przez Sąd Okręgowy pozorność tej umowy. Kolejnym dowodem istotnym dla oceny prawdziwości pokwitowania dokonanego przez pozwanych jest treść pisemnego porozumienia stron z 8 maja 2009 r. w sprawie sposobu zapłaty ceny określonej w umowie przedwstępnej, w którym uzgodniono, że kwoty 1 010 000 euro i 388 986 zł zostaną przekazane w dniu zawarcia porozumienia na rachunek bankowy pozwanych, zaś kwota 400 000 euro zostanie przekazana przy zawarciu umowy. W treści umowy zawartej w formie aktu notarialnego brak wzmianki o przekazaniu tej kwoty, nie potwierdzają tego także zeznania notariusza.

Z kolei zeznania samej powódki podważają treść zarówno pisemnego porozumienia, jak i oświadczeń złożonych do aktu notarialnego. Powódka wyraźnie bowiem zeznała, że poza kwotami wpłaconymi przelewem reszta była wypłacana w różnych momentach, na różne kawałki pożyczki, przed aktem notarialnym.

Wskazane wyżej dowody, a szczególnie zeznania powódki, obalają w ocenie Sądu Apelacyjnego domniemanie wynikające z pokwitowania zawartego w treści aktu notarialnego, a zatem zgodnie z art. 6 k.c. powódkę obciążą ciężar dowodu, że kwota 400 000 euro została pozwanym przekazana i jaka jest podstawa prawna żądania zwrotu tej kwoty.

Sama powódka wskazuje, co wynika także z jej zeznań, że na pozostałe 400 000 euro składały się pożyczki, których wcześniej udzieliła pozwanym i które nie zostały do dnia zawarcia umowy przedwstępnej rozliczone.

Powódka nie wykazała jednak, że takie umowy rzeczywiście były zawierane, pomijając umowy, co do których toczy się przed Sądem Okręgowym odrębne postępowanie. Co więcej, z zeznań powódki wynika, że wszystkie umowy pożyczki były potwierdzane dokumentami („pokwitowane”), które wziął pozwany, gdyż powódka „pokwitowała” tych

nie potrzebowała wobec treści aktu notarialnego. Skoro jednak umowy pożyczki, jak twierdzi powódka, były zawarte przed 8 maja 2009 r., to powódka nie mogła wiedzieć, że w akcie notarialnym z tej daty zostanie złożone oświadczenie stanowiące pokwitowanie wypłaty określonej kwoty. Twierdzenia powódki są wewnętrznie sprzeczne, zwłaszcza że powódka dysponuje dowodami zawarcia innych umów pożyczek, nie objętych umową z 8 maja 2009 r.

Trafnie zatem Sąd Okręgowy, opierając się na twierdzeniach pozwanych, uznał kwotę 360 000 euro za wynagrodzenie za udzielenie pożyczki, w postaci skapitalizowanych odsetek, przewyższających odsetki maksymalne, a zatem zgodnie z art. 359 § 2¹ k.c. żądanie ich zasądzenia jest bezzasadne.

Mając powyższe na względzie i uznając apelację powódki za bezzasadną, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.