

*Sygn. Akt VI ACa 482/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 30 stycznia 2014 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Ewa Zalewska (spr.)*

*Sędzia SA – Marzena Miąskiewicz*

*Sędzia SA – Urszula Wiercińska*

*Protokolant: – sekr. sądowy Beata Pelikańska*

*po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2014 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa M. S.*

*przeciwko T. S.*

*o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli ewentualnie zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie*

*z dnia 31 sierpnia 2012 r., sygn. akt III C 1561/09*

*I oddala apelację;*

*II zasądza od T. S. na rzecz M. S. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym;*

*III przyznaje adwokatowi Z. L. ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych plus podatek VAT tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej świadczonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.*

*Sygn. akt VI ACa 482/13*

## UZASADNIENIE

Powód M. S. w pozwie z dnia 1 grudnia 2009 roku wnosił o:

1. zobowiązanie pozwanego T. S. do złożenia następującego oświadczenia woli: „T. S., właściciel lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. o powierzchni użytkowej 48,37 m<sup>2</sup>, dla którego w Sądzie Rejonowym w Otwocku prowadzona jest księga wieczysta KW (...), oświadcza, że własność tej nieruchomości wolnej od jakichkolwiek obciążeń przenosi na M. S.” przy czym z tytułu przeniesienia własności tej nieruchomości powód zapłaci na rzecz pozwanego T. S. w terminie 7 dni od uprawomocnienia się wyroku kwotę 88.337,53 zł,

ewentualnie na wypadek nieuwzględnienia tego żądania o:

- zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 33.000 zł tytułem zwrotu zaliczek na poczet umowy przyrzeczonej, kwoty 17.324,94 zł tytułem zwrotu dwukrotności kwoty danego zadatku oraz kwoty 30.000 zł tytułem naprawienia szkody, którą powód poniósł licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej, łącznie 80.324,94 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu;

2. nakazanie pozwanemu by wydał powodowi wyżej wymienioną nieruchomość;

3. zasądzenie kosztów procesu.

W dniu 9 kwietnia 2010 roku Sąd Okręgowy wydał wyrok zaoczny uwzględniający powództwo główne, precyzując treść oświadczenia woli pozwanego w zakresie szczegółowego opisanego przedmiotowej nieruchomości.

W sprzeciwie od tego wyroku pozwany T. S. wniósł o uchylenie wyroku zaocznego i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu od powoda na rzecz pozwanego.

Powód wniósł o utrzymanie wyroku zaocznego w mocy.

W toku procesu pozwany konsekwentnie wniósł o uchylenie wyroku zaocznego i oddalenie powództwa, jednakże w zakresie żądania ewentualnego zapłaty, uznał kwotę 8.662,47 zł, wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, a ustanowiony dla pozwanego pełnomocnik z urzędu wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów i złożył oświadczenie, że wynagrodzenia nie otrzymał ani w części, ani w całości.

Wyrokiem z dnia 31 sierpnia 2012 roku Sąd Okręgowy wyrok zaoczny z dnia 9 kwietnia 2010 roku utrzymał w mocy w całości oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o stan faktyczny, ustalony przez Sąd I instancji w sposób następujący:

Na początku 2009 roku znajomy powoda i kolega pozwanego ze szkoły podstawowej A. L. został poproszony przez pozwanego o pomoc w znalezieniu nabywcy na mieszkanie pozwanego. Pozwany został wykluczony z grona członków spółdzielni mieszkaniowej z powodu nie uiszczania opłat czynszowych za korzystanie z mieszkania nr (...) przy ul. (...) w K.. Powód z A. L. obejrżeli mieszkanie pozwanego, które było zaniedbane oraz brudne i powód uzgodnił z pozwanym cenę nabycia na 110.000 zł. Przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego pozwany zażądał ceny 130.000 zł i powód wyraził na to zgodę. W dniu 22 kwietnia 2009 roku przed notariuszem M. C. w O. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży, w której pozwany zobowiązał się, wolny od jakichkolwiek obciążeń lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w K., o powierzchni 48,37 m<sup>(2)</sup>, po przyjęciu go w poczet członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, po ustanowieniu na jego rzecz lokatorskiego prawa do lokalu, po ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu i przeniesieniu jego własności wraz z prawami związanymi z własnością tego lokalu na podstawie ustawy o własności lokali oraz na podstawie art. 12 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, a także po założeniu księgi wieczystej dla lokalu, sprzedać powodowi za cenę 130.000 zł. Powód zobowiązał się wpłacić tytułem zadatku na konto spółdzielni kwotę 8.662,47 zł (zadłużenie czynszowe pozwanego) oraz kwotę 123,44 zł (dotacja budżetowa). Pozostałą część ceny w kwocie 121.337,53 zł powód zobowiązał się zapłacić pozwanemu w dniu zawarcia umowy właściwej. Umowa sprzedaży miała zostać zawarta w terminie 7 dni po założeniu dla lokalu księgi wieczystej, najpóźniej jednak w dniu 1 października 2009 roku. Powód został ponownie członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, po ustanowieniu odrębnej własności lokalu w dniu 30 czerwca 2009 roku Sąd Rejonowy w Otwocku założył księgę wieczystą (...) dla lokalu nr (...), przy ul. (...) w K., stanowiącego odrębną nieruchomość, w której powód jest wpisany jako właściciel. Po zawarciu umowy przedwstępnej powód zapłacił pozwanemu z zaliczeniem na poczet ceny nabycia lokalu gotówką: w dniu 30 kwietnia 2009 roku zaliczkę w kwocie 4.500 zł, w dniu 18 czerwca 2009 roku zadatek w kwocie 7.500 zł, w dniu 30 czerwca 2009 roku zadatek w kwocie 10.000 zł i w dniu 9 lipca 2009 roku zadatek w kwocie 11.000 zł, łącznie kwotę 33.000 zł. W dniu 2 października 2009 roku strony stały się przed notariuszem M. C. celem zawarcia umowy sprzedaży lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. i pozwany oświadczył, że wyraża zgodę na sprzedaż lokalu pod warunkiem otrzymania od powoda

wyższej ceny w kwocie 160.000 zł oraz pod warunkiem zapłaty tej kwoty przed zawarciem umowy sprzedaży, na co powód nie wyraził zgody.

Pozwany przyznawał, że otrzymał od powoda tytułem zadatku łącznie kwotę 19.662,47 zł. W toku procesu pozwany złożył oświadczenie w przedmiocie uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli wskazując na groźby powoda pozbawienia życia pozwanego w przypadku nie zawarcia umowy oraz wykorzystanie przez powoda przymusowego położenia pozwanego.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy zważył, iż strony postanowiły zawrzeć umowę przedwstępną z dnia 22 kwietnia 2009 roku dlatego, że pozwany w dacie umowy przedwstępnej nie był właścicielem lokalu mieszkalnego, który mógł być przedmiotem obrotu. Powód zobowiązał się spłacić za pozwanego na konto spółdzielni zadłużenie czynszowe umówione w umowie jako zadek i umożliwił przyjęcie pozwanego ponownie w poczet członków spółdzielni oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu, a także założenie księgi wieczystej. Powód bezspornie wykonał swoje zobowiązanie wynikające z umowy. Pozwany zobowiązał się zawrzeć umowę sprzedaży w terminie 7 dni po założeniu dla lokalu księgi wieczystej, nie później niż w dniu 1 października 2009 roku.

Sąd Okręgowy wskazał następnie, iż przepisy kodeksu cywilnego nie regulują materii odstąpienia od umowy przedwstępnej. Taką możliwość strony przyjęły w § 7 umowy przedwstępnej, w sytuacji niewykonania umowy przez powoda w terminie określonym jako najpóźniej do 1 października 2009 roku pozwany mógł bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić. Sąd Okręgowy stwierdził, iż tego typu sytuacja jednakże nie zachodzi, gdyż nie ma wątpliwości, że powód spłacił zadłużenie pozwanego na konto spółdzielni. Ponadto pozwany nie odstąpił od umowy w dniu 2 października 2009 roku, a odmówił bezpodstawnie jej zawarcia. Za możliwością odstąpienia od umowy przedwstępnej przez stronę, która nie uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej przemawia instytucja zadatku, który zazwyczaj w tego typu umowach zostaje wręczony. W sytuacji bowiem niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może od umowy odstąpić i otrzymany zadek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Sąd Okręgowy podkreślił, iż w okolicznościach sprawy nie powód, a pozwany uchylił się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Uchylenie się przez pozwanego od zawarcia umowy przyrzeczonej nastąpiło w dniu 2 października 2009 roku, kiedy to oświadczył, że nie wyraża zgody na ustaloną w umowie przedwstępnej cenę sprzedaży i warunki zapłaty. Zdaniem Sądu Okręgowego było to uchylenie się bezpodstawne i uzasadniało dochodzone przez powoda na podstawie art. 390 § 2 k.c. roszczenie o zawarcie umowy. Okoliczności, które pozwany przywołuje jako istotne dla odstąpienia od umowy przedwstępnej, tj. wymuszone groźbami pozbawienia życia zawarcie umowy przedwstępnej i wykorzystanie przymusowego położenia pozwanego przez powoda i narzucenie mu niekorzystnych warunków cenowych były przygotowane w ocenie Sądu I instancji na użytek niniejszego procesu. Sąd Okręgowy nie dał wiary pozwanemu. Stwierdził, iż pozwany jest niekonsekwentny i sam sobie przeczy. Już w toku procesu podnosił, że cierpiał na silną depresję po śmierci siostry i na skutek choroby matki, a zatem nie był świadomy wyrażanej przez siebie woli. Sąd Okręgowy zauważył jednak, że to nie powód przyszedł do pozwanego namawiać do sprzedania mieszkania, ale pozwany poszukiwał nabywcy i to on oferował cenę. W tym celu zwrócił się do pośrednika A. L., dobrego kolegi jeszcze ze szkoły podstawowej, a ten jako drugiego chętnego znalazł powoda. Wcześniejszemu kandydatowi na kupującego pozwany oferował mieszkanie za mniejszą kwotę niż później powodowi. Sąd I instancji dał wiarę zeznaniom świadka A. L., który potwierdził wersję powoda. Świadek nie potwierdził kierowania przez powoda jakichkolwiek gróźb wobec pozwanego, a nawet stanowczo zaprzeczał, aby panowała jakaś nerwowość w relacjach między stronami. Zeznał także, że pozwany wyludził od powoda pieniądze, które wydawał na alkohol z grupą pijących kolegów, informował świadka, że poradzi sobie z powodem. Ani z zeznań świadka, ani z zeznań pozwanego, zdaniem Sądu I instancji nie wynikało, że pozwany jest zastraszone, pozbawiony wsparcia człowiekiem. Stanowczo chciał sprzedać mieszkanie, które zadłużył na kwotę prawie 9.000, złotych i nie przeszkadzała mu w tym śmierć siostry, czy choroba matki. Zeznając w charakterze strony potwierdził, że chciał sprzedać powodowi mieszkanie za kwotę 130.000 zł tylko, że chciał otrzymać je na konto przed zawarciem umowy, bo nie miał zaufania do powoda. Nie było już mowy o „cenie rynkowej”, czy kwocie 160.000 zł podnoszonej w oświadczeniu z dnia 2 października 2009 roku. Pozwany upierał się, że winą powoda było umówienie terminu zawarcia umowy na 2 października 2009 roku, a nie na 1 października 2009 roku. Potwierdził, że w sumie od powoda otrzymał ponad 18.000, zł, ale ostatecznie uznał

tylko 8.662,47 zł. Nie było już mowy o groźbach ze strony powoda, o wyzysku. W konsekwencji w ocenie Sądu I instancji takim zeznaniom pozwanego nie można dać wiary. Zdaniem Sądu Okręgowego pozwany nie może skutecznie podnosić, że skoro strony stawily się w celu zawarcia umowy stanowczej w dniu 2 października 2009 roku to oznacza, że powód nie wykonał umowy przedwstępnej. Sąd Okręgowy wywiódł, iż określony w § 5 umowy przedwstępnej termin nie był zastrzeżony tylko dla aktywności powoda. Umowa mogła być zawarta już w lipcu 2009 roku, gdyż 30 czerwca 2009 roku Sąd Rejonowy w Otwocku założył księgę wieczystą i pozwany mógł ustalić termin wcześniejszy. Sąd I instancji stwierdził w konsekwencji, że jeżeli umowa przedwstępna spełnia warunki konieczne dla ważności umowy przyrzeczonej, upływ określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do jej zawarcia, lecz przeciwnie z chwilą nadejścia terminu umowy przyrzeczonej wymagalne staje się roszczenie osoby uprawnionej o zawarcie umowy przyrzeczonej. Tak więc 1 października 2009 roku powód nabył uprawnienie do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd Okręgowy wskazał następnie, iż pozwany bezpodstawnie uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej. W dniu 2 października 2009 roku zawarcie umowy stanowczej było możliwe, bowiem powód spełnił swoje świadczenie, a pozwany był właścicielem lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, ujawnionym w księdze wieczystej. Umowa przedwstępna zawierała wszystkie postanowienia umowy przyrzeczonej co do treści i co do formy, więc w oparciu o przepis art. 390 § 2 k.c. powód słusznie dochodzi zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym mimo, iż powód w pozwie nie określił wystarczająco dokładnie treści zobowiązania pozwanego, to Sąd Okręgowy przeniósł ustalenia umowy przedwstępnej do treści orzeczenia, uzupełniając żądanie w niezbędnym zakresie.

Zgodnie z żądaniem pozwu Sąd Okręgowy zobowiązał powoda do zapłacenia pozwanemu pozostałej części ceny tj. 88.337,53 zł w terminie 7 dni od uprawomocnienia się wyroku. Sąd I instancji dał wiarę powodowi co do wręczenia pozwanemu po podpisaniu umowy przedwstępnej kwoty 33.000 zł tytułem zadatku na poczet ceny sprzedaży. Łącznie pozwany otrzymał od powoda - razem ze spłatą zadłużenia kwotą 41.662 zł. Tak więc do zapłaty pozostała powodowi kwota 88.337 zł z umówionej ceny 130.000 zł. Powód przedstawił potwierdzone podpisem pozwanego pokwitowanie odbioru kwoty 33.000 zł i pozwany nie kwestionował prawdziwości swojego podpisu. Podnosił, że faktycznie powód wręczył mu jedynie kwotę 11.000 zł, bowiem powód miał niszczyć wcześniej podpisane pokwitowania i dopisywał do nowego łączną sumę zadłużenia pozwanego, jednakże Sąd Okręgowy nie dał wiary pozwanemu w tym zakresie. Wskazał, iż nie potwierdzają jego wersji kserokopie potwierdzeń otrzymania zadatku z 12 czerwca i 22 czerwca. Podkreślił, iż pozwany nie posiada oryginałów tych dokumentów, nie przedstawia w ogóle dowodów na poparcie swoich twierdzeń. Sąd I instancji podkreślił, że oryginał dokumentu może stanowić dowód zdarzenia wynikającego z treści. Zeznania powoda co do przekazania pozwanemu gotówki w charakterze zadatku potwierdził świadek A. L., który od pozwanego słyszał, że od powoda otrzymał 20.000 lub 30.000 złotych, a ponadto pozwany po otrzymaniu pieniędzy od powoda finansował zabawę kolegom z osiedla. Sąd I instancji dał wiarę zeznaniom powoda, który od początku konsekwentnie opisał rokowania stron przed zawarciem umowy, a następnie wręczenie pozwanemu zadatku na poczet ceny. Natomiast zeznania pozwanego nie były wiarygodne. Wersji o zaplaceniu mu gotówką 11.000 zł wprawdzie nie zmieniał, ale zmieniał wszystkie inne. Powód został opisany jako „gangster”, którego się pozwany bał, ale obecnie się nie boi. Pozwany po otrzymaniu wyroku zaocznego nie bał się powoda i zawiadomił prokuraturę, w czasie zawierania umowy przedwstępnej prokuratury nie zawiadomił. Co więcej nie bał się od „gangstera” przyjmować pieniędzy i wówczas także nie zawiadomił prokuratury. Sąd Okręgowy stwierdził, iż nie można mieć zaufania do zeznań pozwanego, który nadużywa alkoholu, z pieniędzy uzyskanych od powoda finansuje zabawę kolegom, a zawarcia umowy stanowczej unika podając coraz to nowe, zmyślane przyczyny. Zdaniem Sądu Okręgowego pozwany zorientował się, że może uzyskiwać finansowe wsparcie nie sprzedając mieszkania, bawić się na koszt powoda, a przyparty do muru podnosił cenę po to, aby do zawarcia umowy nie doszło. Zapewnienia pozwanego, że chciał zwrócić powodowi pieniądze w kwocie 11.000 zł tylko powód nie zażądał pieniędzy, także wpisują się w model postępowania pozwanego. Gdyby istotnie pozwany zorientował się, że zawarł umowę w stanie wyłączającym świadome i swobodne wyrażenia swojej woli, to nawet bez zgody powoda miał możliwość zwrócić wszystko to co otrzymał choćby do depozytu sądowego. Pozwany jednak nie zamierza oddać żadnych pieniędzy. Ponadto raz uznaje, że otrzymał 8.662,47 zł oraz 11.000 zł, co stanowi kwotę 19.662 zł, by zaraz potem uznać tylko 8.662,47 zł i Sądowi pozostawić rozstrzygnięcie. W ocenie Sądu I instancji pozwany nie odstąpił od umowy przedwstępnej z winy powoda, gdyż powód wykonał swoje

zobowiązanie i podstaw do odstąpienia z tej przyczyny brak. Umowa przedwstępna jest ważna, bowiem pozwany sam wycofał się z podnoszenia, że zawarł umowę w stanie wyłączającym świadome i swobodne jej zawarcie. Pozwany był świadomy podejmowanych działań zmierzających do zbycia mieszkania nie tylko w ogóle, ale i za określoną cenę. Sąd Okręgowy zaznaczył, iż nie jest istotne, czy cena była rynkowa w tym sensie, że odbiegała od wartości mieszkania. Wskazał, iż cena jest rynkowa wtedy, gdy stanowi cenę transakcyjną, a ta może być i wyższa i niższa niż cena nawet sąsiedniego mieszkania. Sąd Okręgowy podkreślił, że to nie powód jednostronnie ustalił cenę, a pozwany. Sam nawet zeznając przyznał, że za tę cenę mieszkanie sprzeda byleby pieniądze wpłynęły zanim zawrze umowę właściwą. Nie było zatem zdaniem Sądu Okręgowego żadnej potrzeby, aby dopuścić dowód z opinii biegłego na okoliczność ceny rynkowej mieszkania, bo byłby to dowód zbędny dla rozstrzygnięcia (art. 227 k.p.c.). Z tej samej przyczyny Sąd I instancji nie dopuścił dowodu z zeznań świadka D. C. na okoliczność sytuacji życiowej powoda i przymusowego położenia. Sąd oznaczył w trybie art. 243 k.p.c. termin na przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków A. M. i R. M. na dzień 10 sierpnia 2012 roku wobec tego, że od 11 lutego 2011 roku nie było możliwe przesłuchanie świadków. W dniu 10 sierpnia 2012 roku świadkowie nie stawili się i Sąd Okręgowy dowód z ich zeznań pominął. To wszystko mając na uwadze, Sąd I instancji orzekł jak w wyroku.

Apelację od wyroku złożył pozwany, zaskarżając orzeczenie w zakresie pkt 1. i 2., orzeczeniu temu zarzucając niewyjaśnienie wszystkich okoliczności mających znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie, a mianowicie nieprzeprowadzenie dowodu z zeznań zawnioskowanych przez stronę pozwaną świadków w osobach D. C., A. M. i R. M., a nadto z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na wskazane okoliczności oraz poprzez zaniechanie przeprowadzenia postępowania dowodowego w zakresie zarzutów pozwanego podniesionych w załączniku do sprzeciwu od wyroku zaocznego z dnia 24 maja 2010 roku, a także sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego w zakresie wysokości wpłaconych przez powoda zaliczek i zadatków na poczet ceny nabycia przedmiotowego lokalu.

Wskazując na powyższe skarżący wnosił o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie w zakresie kosztów postępowania.

Argumentując swoje stanowisko skarżący kwestionował wysokość przekazanych mu przez powoda kwot tytułem zadatku, wskazując, iż kwota wskazana na każdym kolejnym pokwitowaniu stanowiła całą sumę zadatku. Powód doliczał bowiem do poprzednio przekazanej pozwanemu sumy, stwierdzonej pokwitowaniem, kolejne kwoty mówiąc, iż poprzednie pokwitowanie zniszczy. Zarzucał ponadto, iż Sąd Okręgowy nie zrealizował w całości inicjatywy dowodowej pozwanego, w zakresie jego uchylenia się od skutków prawnych złożonego w umowie przedwstępnej oświadczenia woli. Kwestionował także, jakoby do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanego. Wskazywał, iż po dniu 1 października 2009 roku umowa przedwstępna przestała wiązać strony, a zatem pozwany uprawniony był zaproponować powodowi nową cenę nabycia mieszkania. Podniósł nadto, że Sąd Okręgowy nie przeprowadził postępowania dowodowego i nie zajął stanowiska odnośnie zarzutów pozwanego zawartych w sprzeciwie od wyroku zaocznego w przedmiocie legalności przekształcenia statusu mieszkań lokatorskich na własnościowe oraz należytej reprezentacji zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie tego przekształcenia odnośnie przedmiotowego lokalu.

Powód wnosił o oddalenie apelacji.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.**

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjął je za własne, z tym drobnym zastrzeżeniem, wynikającym zapewne z oczywistej omyłki, iż to pozwany, a nie powód został ponownie członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej i jest uwidoczniiony w księdze wieczystej spornej nieruchomości jako właściciel.

Jak można wywnioskować z treści przedstawionych w sposób opisowy, chaotyczny i lakoniczny zarzutów apelacji, skarżący zakwestionował sposób procedowania przed Sądem Okręgowym w zakresie realizowania wniosków

dowodowych zgłoszonych przez pozwanego, a także podniósł sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego w zakresie ustalenia sum uiszczonych przez powoda na rzecz pozwanego tytułem zadatków i zaliczek.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów związanych z nieprzeprowadzeniem przez Sąd Okręgowy zgłoszonych przez pozwanego dowodów ze świadków A. M. i R. M., które Sąd I instancji pomiął na podstawie art. 242 k.p.c. (Sąd Okręgowy wskazał tu na dyspozycję art. 243 k.p.c., co jest oczywistą omyłką), Sąd Apelacyjny stwierdził, iż nie mogły one być skuteczne w sytuacji, w której pozwany, reprezentowany w sprawie przez zawodowego pełnomocnika, nie zgłosił w odpowiednim momencie zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. Brak zgłoszenia zastrzeżenia skutkowało bowiem utratą możliwości powoływania się na ewentualne uchybienie Sądu I instancji w związku z pominięciem materiału dowodowego, w dalszym toku postępowania. (por. uchwała SN z dnia 27 października 2005 r., III CZP 55/05, OSNC 2006, Nr 9, poz. 144, uchwała SN z dnia 27 czerwca 2008 r., III CZP 50/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 103, wyroki SN: z dnia 14 września 1998 r., I PKN 322/98, OSNP 1999, Nr 20, poz. 641, z dnia 20 sierpnia 2001 r., I PKN 580/00, OSNP 2003, Nr 14, poz. 332; z dnia 29 sierpnia 2013 r. sygn. akt I CSK 713/12). Sposób procedowania w tym zakresie przez Sąd Okręgowy nie podlegał zatem na obecnym etapie kontroli.

Odnosząc się natomiast do wskazywanego dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy, Sąd Apelacyjny uznał, iż dowód ten nie mógł mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie w sytuacji, w której nie wartość nieruchomości, a okoliczność niewykonania przez pozwanego swojego zobowiązania była przedmiotem niniejszego sporu. Pozwany, reprezentowany w sprawie przez zawodowego pełnomocnika nie opierał przy tym swoich twierdzeń na podstawie chociażby art. 388 k.c. czyli tzw. wyzysku, gdzie kwestia ewentualnego braku ekwiwalentności świadczeń mogłaby mieć istotne znaczenie.

Także dowód z zeznań świadka D. C. nie mógł mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia, mając na uwadze, iż został zgłoszony na okoliczność sytuacji życiowej i przymusowego położenia pozwanego. Twierdzenia pozwanego oparte zostały bowiem nie na próbie udowodnienia, iż powód wykorzystał przymusowe położenie pozwanego, lecz na próbie udowodnienia, iż złożone oświadczenie woli obarczone było wadą z uwagi na wyłączenie świadomego wyrażenia woli, błąd lub groźbę.

Przechodząc natomiast do zarzutu związanego z ustalonymi przez Sąd I instancji kwotami przekazywanych zadatków bądź zaliczek, w ocenie Sądu Apelacyjnego twierdzenia skarżącego, w zestawieniu ze zgromadzonym w aktach sprawy materiałem dowodowym stanowiły jedynie niedopuszczalną polemikę z dokonaną w zaskarżonym wyroku oceną dowodów bez równoczesnego wykazania, by ocena ta była sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania, doświadczeniem życiowym lub z innych względów naruszała art. 233 § 1 k.p.c. Należy przy tym podkreślić, iż zgodnie z utrwalonym stanowiskiem prezentowanym w orzecznictwie, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć również logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Ocena zeznań należy do Sądu I instancji i nie ulega w zasadzie kontroli odwoławczej, jeżeli jest zgodna z okolicznościami sprawy i nie wykazuje błędu logicznego w rozumowaniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, sygn. akt IV CKN 1316/00, LEX nr 80273, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 roku, sygn. akt I CKN 1169/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2000 roku, sygn. akt IV CKN 1097/00, LEX nr 52624). W ocenie Sądu Apelacyjnego, słuszne było oparcie się w tym zakresie przez Sąd Okręgowy na pokwitowaniach przedstawionych w oryginałach przez powoda, podpisanych przez pozwanego, z których jednoznacznie wynika, iż każde pokwitowanie z osobna dotyczy konkretnych kwot. Skarżący nie zdołał udowodnić, by każde kolejne pokwitowanie stanowiło potwierdzenie przyjętej przez niego całej kwoty, z uwzględnieniem poprzednich kwot, w stosunku do których wystawione już wcześniej pokwitowania, powód zobowiązać miał się zniszczyć. Przedstawione przez pozwanego pokwitowania, w tym jedno na którym znajdował się dopisek potwierdzający stanowisko pozwanego, jako kserokopie nie mogły przy tym stanowić pełnoprawnego materiału dowodowego. Jako zwykłe kserokopie, nie opatrzone oryginalnym podpisem, nie mogły być bowiem traktowane nawet jako dokumenty prywatne w rozumieniu

art. 245 k.p.c. Słusznie zauważył przy tym Sąd I instancji, iż także świadek A. L. potwierdził, iż powód przekazał pozwanemu kwoty, jak to pozwany miał się chwalić, w kwocie 20.000 albo 30.000 zł.

Opierając się zatem na zgromadzonym przez Sąd I instancji materiale dowodowym Sąd Apelacyjny podzielił także w całości rozważania Sądu Okręgowego, co do przysługiwania powodowi żądania do zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli w kształcie wynikającym z umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu (art. 390 § 2 k.c.), za jednoczesną dopłatą nieuiszczonej dotąd, w formie zaliczek i zadatków, ceny.

Sąd Apelacyjny przychylił się także do twierdzeń Sądu I instancji, opartych na wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r. sygn. akt III CSK 116/10, gdzie stwierdzono, iż określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym lecz terminem spełnienia świadczenia. Jeżeli umowa przedwstępna spełnia warunki konieczne dla ważności umowy przyrzeczonej, upływ określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do jej zawarcia, lecz przeciwnie z chwilą nadejścia terminu umowy przyrzeczonej wymagalne staje się roszczenie osoby uprawnionej o zawarcie umowy przyrzeczonej. Nie mogły zatem zasługiwać na uwzględnienie argumenty skarżącego, iż z końcem dnia 1 października 2009 roku umowa z powodem przestała go wiązać. Z dniem tym minął jedynie termin do dobrowolnego spełnienia świadczenia. Jednocześnie w sytuacji, w której wszystkie warunki do zawarcia umowy przyrzeczonej zostały przez strony już wcześniej spełnione, a mimo to nie doszło do zawarcia umowy, z dniem tym powstało roszczenie powoda z art. 390 § 2 k.c.

Słusznie także uznał Sąd Okręgowy, iż skarżący nie udowodnił, by składane przez niego w umowie przedwstępnej oświadczenie woli obarczone było jakąkolwiek wadą. W toku procesu pozwany powoływał się zarówno na okoliczność, iż w dniu zawierania umowy przedwstępnej znajdował się w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli, jak i na działanie pod wpływem błędu (pismo z dnia 4 października 2010 roku – k.61), a następnie także na działanie pod wpływem groźby (pismo z dnia 18 listopada 2010 roku - k. 77). Twierdzenia te zasadnie uznane zostały za całkowicie niewiarygodne, a co się tyczy błędu oraz groźby, to są one także spóźnione. Zauważyć bowiem należy, iż zgodnie z dyspozycją art. 88 § 1 i 2 k.c. uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Uprawnienie do uchylenia się wygasa: w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby - z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał. W sytuacji, w której pozwany już w dniu 2 października 2009 roku odmówił wykonania umowy przyrzeczonej, przyjęć należy, iż najpóźniej w tej dacie musiał wykryć błąd na który się powoływał, ewentualnie ustać musiał twierdzony przez niego stan zagrożenia, skoro nie zgodził się na podpisanie umowy. Tym samym z dniem 3 października 2010 roku wygasło jego ewentualne uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli na podstawie błędu czy też groźby. Tymczasem oświadczenia o uchyleniu się od tych skutków zostały sporządzone dopiero 4 października 2010 roku (nadto brak dowodu na doręczenie pisma z k.61 powodowi) i 18 listopada 2010 roku (data nadania pisma do powoda w placówce pocztowej k.75-77). Niezależnie nawet od powyższego, na podstawie zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego Sąd Apelacyjny uznał, iż powód nie udowodnił, by w istocie złożone przez niego w umowie przedwstępnej oświadczenie woli, obarczone było jakąkolwiek wadą. To powód był bowiem inicjatorem zawarcia umowy sprzedaży lokalu, w sytuacji w której realna była groźba jego utraty z uwagi na zaległości czynszowe wobec spółdzielni. Sam zwrócił się do znajomego A. L., by ten pomógł mu znaleźć nabywcę i sam zaproponował cenę. Jednocześnie w toku negocjacji udało mu się uzyskać od powoda wyższą cenę niż pierwotnie umówiona (z pierwotnej kwoty 110.000 zł udało mu się podwyższyć do kwoty 130.000 zł). Takie działania powoda z całą pewnością nie mogą potwierdzać, by znajdował się w stanie wyłączającym swobodne i świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Zwrócić należy przy tym uwagę, iż w toku rozprawy przed Sądem Okręgowym w dniu 10 sierpnia 2012 roku (k.115) sam pozwany zeznał jednak, że gotów był ostatecznie sprzedać mieszkanie za umówioną kwotę 130.000 zł, z tym zastrzeżeniem, że przed podpisaniem umowy ostatecznej otrzymałby pieniądze. Tym bardziej nie sposób jest więc uznać, by wówczas pozwany mógł działać z brakiem rozeznania co do swego postępowania, skoro ostatecznie uznał ustaloną pierwotnie cenę za satysfakcjonującą.

Całkowicie gołosłowne i niewiarygodne pozostawały także twierdzenia pozwanego, jakoby powód mu groził. Słuchany w charakterze strony powód zdecydowanie temu zaprzeczył. Podobnie twierdził także świadek A. L..

Kwestie związane ze sposobem przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa pozwanego do lokalu we własność, pozostają poza zakresem zainteresowania w niniejszej sprawie. Istotne jest, iż przedmiot umowy tj. prawo własności do opisanego lokalu mieszkalnego istnieje i może być przedmiotem obrotu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając obowiązkiem ich poniesienia stronę przegrywającą spór w całości – pozwanego. Na podlegającą zwrotowi na rzecz powoda sumę kosztów postępowania składało się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika pozwanego ustalone w oparciu o dyspozycję § 6 ust. 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.). W oparciu o te same przepisy oraz § 19 pkt 1 w/w Rozporządzenia Sąd Apelacyjny zasądził z sum Skarbu Państwa wynagrodzenie na rzecz pełnomocnika pozwanego ustanowionego z urzędu.