

Sygn. akt I ACa 547/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący : SSA Wiesława Kuberska (spr .)

Sędziowie : SA Hanna Rojewska

del . SO Jacek Pasikowski

Protokolant: st. sekr. sąd. Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2015 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **E. C.**

przeciwko **S. S. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 16 lutego 2015 r. sygn. akt I C 733/14

I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:

„1. zasądza od S. S. (1) na rzecz E. C. kwotę 139.773 (sto trzydzieści dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzy) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 marca 2014 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1.446,80 (jeden tysiąc czterysta czterdzieści sześć i 80/100) zł z tytułu częściowego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

2. oddala powództwo w pozostałej części;

3. nakazuje pobrać od S. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 6.989 (sześć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć) zł tytułem nieuiszczonej opłaty od uwzględnionej części powództwa”;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od S. S. (1) na rzecz E. C. kwotę 1.080 (jeden tysiąc osiemdziesiąt) zł tytułem częściowego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

IV. nakazuje pobrać od S. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 6.989 (sześć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć) zł tytułem nieuiszczonej opłaty od uwzględnionej części apelacji.

Sygn. akt I ACa 547/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Łodzi, w sprawie z powództwa E. C. przeciwko S. S. (1)

o zapłatę, oddalił powództwo (pkt. wyroku 1) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt. wyroku 2).

(wyrok – k. 71)

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych.

Powódka była właścicielką nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), na której wspólnie z mężem prowadziła restaurację. Częstym klientem tej restauracji był znajomy pozwanego – J. J. (1). W okresie od 2000 r. do 2004 r. mąż powódki – P. C. pożyczał od J. J. (1) pieniądze, które przeznaczał na gry hazardowe. Od pożyczonych sum miał płacić ustalone odsetki. J. J. (1) miał problem z odzyskaniem pieniędzy od P. C. i dlatego skontaktował go ze swoim znajomym – S. S. (1). Uzgodniono, że pozwany pożyczy pieniądze P. C. na spłatę długów, zaś zabezpieczeniem zwrotu pożyczki będzie mieszkanie położone w Ł. przy ul. (...), o powierzchni 37,64 m², należące do syna pożyczkobiorcy – M. C..

W dniu 7 czerwca 2004 r. pomiędzy synem powódki – M. C.

a żoną pozwanego – B. S. została zwarta umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...). M. C. zobowiązał się sprzedać żonie pozwanego przedmiotowy lokal za cenę 50.000 zł, zaś B. S. zobowiązała się go kupić, przy czym oświadczyła, że nabycia dokona za fundusze odrębne. Strony uzgodniły, że ostateczna umowa sprzedaży zostanie zawarta do dnia 31 grudnia 2004 r. oraz, że cała cena sprzedaży w kwocie 50.000 zł została zapłacona przed podpisaniem aktu, co sprzedający M. C. w akcie tym pokwitował. Do zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...) jednak nie doszło, bowiem pozwany dowiedział się, że w lokalu tym mieszkają rodzice P. C. – dziadkowie M. C. i obawiał się, że może dojść do problemów z eksmisją starszych ludzi z tego lokalu. W rezultacie nie doszło do spłacenia całości zadłużenia u J. J. (1), jak również długu powstałego u S. S. (1).

Powódka wiedziała o długach męża, w pełni akceptowała kroki podjęte przez męża w celu ich zaspokojenia, w tym umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego przez syna.

W 2005 r. strony podjęły kolejne działania w celu zaspokojenia długów męża powódki. Uzgodniono, że powódka sprzeda nieruchomość położoną w K. przy ul. (...) za cenę 400.000 zł. Na poczet ceny sprzedaży miała być zaliczona suma zadłużenia P. C. wobec J. J. (1) i wobec pozwanego w kwocie 155.000 zł, zaś pozostałą kwotę 245.000 zł powódka miała otrzymać z kredytu zaciągniętego przez pozwanego w (...) Banku.

W dniu 8 sierpnia 2005 r. E. C. zawarła ze S. S. (1) i B. M. w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) o powierzchni 29 arów 03 m² za cenę 400.000 zł. W akcie notarialnym powódka pokwitowała zapłatę kwoty 155.000 zł, zaś co do pozostałej kwoty 245.000 zł strony uzgodniły, że zostanie ona zapłacona z kredytu udzielonego kupującym najpóźniej w terminie do dnia 12 sierpnia 2005 r. Odnosnie obowiązku zapłaty tej kwoty kupujący oświadczyli, że poddają się egzekucji wprost z aktu notarialnego stosownie do treści artykułu 777 § 1 ust. 4 k.p.c.

W dniu 11 sierpnia 2005 r. małżonkowie C. razem z pozwanym

i J. J. (1) udali się do oddziału (...) Banku w Ł., gdzie powódka pokwitowała odbiór kwoty 245.000 zł. Po opuszczeniu banku wszyscy razem udali się do siedziby biura pozwanego, gdzie doszło pomiędzy nimi do rozliczeń. S. S. (1) na kartce papieru własnoręcznie sporządził zestawienie na łączną kwotę 220.000 zł, które zatytułował „koszty związane z uzyskaniem kredytu oraz zakupem”. W zestawieniu tym wyszczególnił następujące sumy: 1.600 zł + 100 zł – wycena nieruchomości, 1.980 zł – prowizja za uruchomienie kredytu, 250 zł – weksle, 234 zł – ubezpieczenie, 1.120 zł – koszty sądowe (z dodatkową adnotacją, że mogą wynieść 2.240 zł, że będzie wezwanie z sądu do zapłaty), 14.661 zł – notariusz + podatki, 2.300 zł – pożyczka + odsetki + 350 zł – ubezpieczenie kredytu – co daje razem kwotę 22.465 zł + 150 zł – koszt inspekcji lokalu, co daje razem 22.615 zł + 200 zł, co daje razem 22.815 zł + 60.750 zł – mieszkanie odsetki (z dodatkową adnotacją zmieniono na 34.000 zł), 50.000 zł – kwota zasadnicza + 85.000 zł – J. – co w podsumowaniu daje kwotę łączną 217.815 zł + 150 zł (znaczkę), czyli

w zaokrągleniu 220.000 zł.

Tego samego dnia w tym samym miejscu doszło również do sporządzenia dokumentu zatytułowanego: „Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości”, w którym jako sprzedającego wskazano S. S. (1) i B. S., zaś jako kupującą – E. C.. W punkcie 1. umowy zaznaczono, że sprzedający jest właścicielem nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta kw (...). W punkcie 2. zaznaczono, że sprzedający zobowiązał się sprzedać powyższą nieruchomość kupującej za cenę w kwocie 400.000 zł w terminie do dnia 31 grudnia 2006 r., a kupująca za taką cenę zobowiązała się ją kupić. W punkcie 3. zapisano, że wydanie nieruchomości w posiadanie nastąpi z dniem otrzymania zaliczki oraz, że wszystkie koszty związane z użytkowaniem nieruchomości ponosić będzie kupująca. W punkcie 4. wskazano, że tytułem zadatku kupująca wpłaciła w dniu dzisiejszym (to jest w dniu 11 sierpnia 2005 r.) sprzedającemu kwotę 178.000 zł, a także, że strony ustaliły, że w razie wykonania umowy, zadatek ulegnie zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży. Pozostałą część ceny sprzedaży kupująca zobowiązała się zapłacić do dnia 31 grudnia 2006 r. (punkt 5.). W 6. punkcie zaznaczono, że w przypadku sprzedaży nieruchomości sprzedający zobowiązuje się do niezwłocznego złożenia stosownych dokumentów otrzymanych w banku. W przypadku zaś nie dochowania tego warunku, sprzedającemu naliczane mogą być odsetki w wysokości 20% w skali roku. W punkcie 7. zapisano, że w przypadku sprzedaży tej nieruchomości przed dniem 31 grudnia 2016 r. za zgodą obu stron umowy, nie może ona zostać sprzedana za cenę niższą niż 400.000 zł. W przypadku sprzedaży nieruchomości po 31 grudnia 2006 r. za cenę niższą niż 400.000 zł kwota brakująca do 400.000 zł zostanie wyrównana z wpłaconego zadatku. W przypadku sprzedaży nieruchomości do 31 grudnia 2007 r. za kwotę wyższą niż 400.000 zł nadwyżka uzyskana ze sprzedaży zostanie podzielona pomiędzy strony w wysokości 50% dla każdej ze stron. Ponadto w punkcie 8 zaznaczono, że za porozumieniem stron termin sprzedaży nieruchomości może zostać przedłużony, z tym, że od wynikającej różnicy pomiędzy ustaloną ceną sprzedaży a sumą wpłat już dokonanych będą naliczane odsetki w wysokości 20%. Na tej umowie podpis złożył pozwany S. S. (1), jako sprzedający oraz E. C., jako kupująca. B. S. nie była obecna przy sporządzaniu w/w dokumentu i nie podpisała go. Nie potwierdziła umowy również w późniejszym terminie. Pomimo treści postanowienia zawartego w punkcie 4 opisanego wyżej dokumentu, E. C. w rzeczywistości nigdy nie zapłaciła (nie wręczyła, ani nie przekazała) S. S. (1) kwoty 178.000 zł.

Po sprzedaży nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) na rzecz małżonków S., E. C. wraz z rodziną, zgodnie z umową ustną nadal ją zajmowała i jeszcze przez pewien czas prowadziła tam restaurację. W tym czasie uiszczala jednie opłaty za energię, wodę i śmieci. Nie płaciła natomiast pozwanemu i jego żonie żadnego czynszu. W dniu 14 września 2009 r. pozwany został przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach wprowadzony w posiadanie powyższej nieruchomości. Powódka wraz z rodziną faktycznie opuściła tę nieruchomość dopiero w 2011 r.

Na skutek działań wydobywczych podjętych przez pozwanego, w dniu 10 października 2011 r., E. C. wystąpiła przeciwko S. S. (1) i B. S. o egzekucję należności głównej w kwocie 245.000 zł w oparciu o tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 8 sierpnia 2005 r., opatrzonego klauzulą wykonalności nadaną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi postanowieniem z dnia 19 września 2011 r., sygn. akt II 1 Co 12674/11. W toku egzekucji komorniczej doszło do wyegzekwowania z wynagrodzenia za pracę B. S. kwoty 2.610 zł.

S. S. (1) i B. S. w pozwie z dnia 12 grudnia 2011 r. skierowanym do Sądu Okręgowego w Łodzi przeciwko E. C. wnieśli o pozbawienie wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności. Sąd Okręgowy w Łodzi wyrokiem z dnia 5 czerwca 2013 r. (sygn. akt I C 320/12) pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy w postaci § 4 aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem M. W. w dniu 5 sierpnia 2005 r., rep. A nr (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 19 września 2011 r.

(sygn. akt II 1 Co 12674/11) w części – tj. odnośnie kwoty 30.000 zł, oddalając powództwo w pozostałym zakresie. Na skutek apelacji powodów od powyższego rozstrzygnięcia, Sąd Apelacyjny w Łodzi wyrokiem z dnia 16 stycznia 2014

r. (sygn. akt I ACa 901/13) zmienił wyrok Sądu I instancji, w ten sposób, że pozbawił wykonalności w całości tytuł wykonawczy w postaci § 4 aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem M. W. w Kancelarii Notarialnej w Ł. przy ul. (...) w dniu 8 sierpnia 2005 r., rep. A, nr (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 19 września 2011 r. oraz orzekł o kosztach procesu za obie instancje, zasądając od E. C. na rzecz S. S. (1) i B. S. łącznie kwotę 35.617 zł.

E. C. nie zwróciła pozwanemu, ani jego żonie kwot wyegzekwowanych przez Komornika Sądowego w toku egzekucji w sprawie

Km 5812/11, jak również kosztów procesu zasądzonych przez Sąd Apelacyjny w sprawie I ACa 901/13, jak też nie zarachowała ich na poczet należności dochodzonej w niniejszej sprawie. Pismem z dnia 12 marca 2014 r. pełnomocnik powódki – w związku z umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości zawartą w dniu 11 sierpnia 2005 r. – wezwał pozwanego do rozliczenia ceny sprzedaży nieruchomości stosownie do ust. 3 § 7 powyższej umowy. Pełnomocnik nadmienił, że w przypadku braku sprzedaży powódka zażąda zwrotu kwoty 178.000 zł, którą przekazała pozwanemu w dniu zawarcia przedmiotowej umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma.

W świetle poczynionych ustaleń Sąd Okręgowy oddalił powództwo, uznając roszczenie powódki dochodzone w oparciu o punkt 4 umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) z dnia 11 sierpnia 2005 r. za bezzasadne ze względu na to, że umowa ta wobec braku podpisu (lub potwierdzenia) B. S. nie mogła wywoływać jakichkolwiek skutków prawnych pomiędzy stronami (art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. i art. 37 § 2 k.r.o.). Zdaniem Sądu I instancji w takiej sytuacji nie można było mówić o zadatku, o obowiązku jego zwrotu, jak też o przedawnieniu roszczeń z tym związanych. Niezależnie od tego, Sąd a quo stanął na stanowisku, że powódka – wbrew spoczywającemu na niej ciężarowi dowodu – nie wykazała, ażeby przysługiwała jej od pozwanego kwota 178.000 zł, zwłaszcza że zarówno w niniejszej sprawie, jak i w toku postępowania prowadzonego pod sygn. akt I C 320/12 powódka konsekwentnie twierdziła, że nie zapłaciła pozwanemu takiej kwoty. Kwota ta nie została potwierdzona załączonym do pozwu rozliczeniem i nie można za takie potwierdzenie traktować dokumentu podpisanego przez S. S. (1) w dniu 11 sierpnia 2015 r. Zdaniem Sądu Okręgowego pokwitowanie jej odbioru nie dowodziło istnienia sumy pieniężnej do rozliczenia pomiędzy stronami na podstawie przedmiotowej umowy przedwstępnej.

W konsekwencji oddalenia powództwa Sąd Okręgowy orzekł o kosztach procesu z zastosowaniem wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. zasady odpowiedzialności za jego wynik.

(uzasadnienie zaskarżonego wyroku – k. 72 – 82)

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wywiodła powódka, zaskarżając go w całości i podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenia prawa materialnego, tj.:

- art. 405 k.c. w zw. z art. 410 k.c. przez przyjęcie, że powódce nie przysługuje zwrot przekazanej pozwanemu kwoty 178.000 zł, gdyż czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna;

- art. 6 k.c. w zw. z 245 k.p.c. poprzez przerzucanie ciężaru dowodu na stronę powodową i wymaganie, by to ona udowodniła sposób wyliczenia kwoty 178.000 zł, podczas gdy suma ta wynika wprost z dokumentu sporządzonego i podpisanego przez pozwanego, w którym oświadcza, że kwituje odbiór tej kwoty;

2. naruszenia przepisów postępowania, tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. wskutek braku wszechstronnej oceny materiału dowodowego i nie połączenia faktu pozostawienia przez powódkę kwoty

178.000 zł na rzecz pozwanego w ramach kwoty 240.000 zł, co doprowadziło do dokonania nieprawidłowych ustaleń faktycznych i uznania, że przy podpisaniu umowy z dnia 11 sierpnia 2005 r. pozwany nie otrzymał od powódki sumy 178.000 zł;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę wiarygodności zeznań świadka J. J. (1), które w kontekście sprawy Sądu Okręgowego w Łodzi prowadzonej pod sygn. akt I C 320/12 i niniejszej sprawy są niespójne oraz niewiarygodne.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 178.000 zł oraz kosztów zastępstwa adwokackiego za obie instancje.

(apelacja – k. 87 – 90)

W piśmie procesowym z dnia 23 września 2015 r. pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Pismo to zostało złożone wraz z odpisem dla strony powodowej, co stanowiło naruszenie art. 132 § 1 k.p.c., gdyż obie strony procesu są reprezentowane przez zawodowych pełnomocników i w zasadzie podlegało zwrotowi. Jednakże uznając, że nie doszło do takiego zwrotu (z uwagi na krótki czas) przed rozprawą apelacyjną, Sąd ad quem wręczył odpis tego pisma pełnomocnikowi powódki w trybie art. 132 § 2 k.p.c.

(pismo – k. 97 – 98)

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powódki poparł apelację i zgłosił co do zarzutu potrącenia z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości zarzut przedawnienia roszczenia.

(protokół rozprawy apelacyjnej – 3.45 min . nagrania – k. 100)

Sąd Apelacyjny ustalił następujący stan faktyczny.

Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego za wyjątkiem tych, które odnoszą się do kwestii stwierdzenia, że pomimo treści postanowienia zawartego w punkcie 4 dokumentu nazwanego umową przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 11 sierpnia 2005 r., E. C. w rzeczywistości nigdy nie zapłaciła (nie wręczyła, ani nie przekazała) S. S. (1) kwoty 178.000 zł. Wbrew twierdzeniu Sądu I instancji te ustalenia nie były bezsporne.

W tym zakresie Sąd drugiej instancji ustala, że w dniu 11 sierpnia 2005 r. powódka wręczyła pozwanemu kwotę 178.000 zł tytułem zadatku na cenę przyszłej tzw. zwrotnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) (pokwitowanie wręczenia – k. 11 – 12 akt sprawy).

W dniu 11 sierpnia 2005 r. powódka mimo pokwitowania w oddziale (...) Banku w Ł. kwoty 245.000 zł ostatecznie fizycznie otrzymała kwotę około 30.000 zł (zeznania św. P. C. – 17.43 min. nagrania rozprawy z dnia 6 listopada 2014 r. – k. 51, zeznania św. J. J. (1) – 55.06 min. nagrania rozprawy z dnia 6 listopada 2014 r. – k. 53; przesłuchanie powódki – 50.36 min. nagrania rozprawy z dnia 3 lutego 2015 r. – k. 65; przesłuchanie pozwanego – 1 godz. 8 sek. nagrania rozprawy z dnia 3 lutego 2015 r. – k. 66).

Powódka wraz z rodziną zajmowała nieruchomość położoną w K. przy ulicy (...) do dnia 31 grudnia 2011 r. (okoliczność niesporna).

Ustaień tych Sąd odwoławczy dokonał odmiennie niż Sąd I instancji, gdyż wynikają one wprost z treści opisanego dokumentu oraz zeznań świadków i samych stron. Trzeba przypomnieć, co zresztą stało się przedmiotem ustaleń Sądu a quo w tej sprawie, że już w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Łodzi o sygn. akt I C 320/12 zostało przyjęte, iż powódka ostatecznie fizycznie uzyskała w dniu 11 sierpnia 2005 r. kwotę 30.000 zł. Na skutek apelacji powodów od powyższego rozstrzygnięcia, Sąd Apelacyjny w Łodzi wyrokiem z dnia 16 stycznia 2014 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 901/13 przyjął wprawdzie, że 11 sierpnia 2015 r. powódka pokwitowała w banku odbiór 245.000 zł, ale nikt nie zakwestionował tego, iż opuszczając biuro pozwanego powódka dysponowała jedynie sumą około 30.000 zł. Wprawdzie zeznania powódki są nieprecyzyjne i chwilami mało konsekwentne, jednakże sam Sąd I instancji posługuje się taką kwotą w rozważaniach zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Poza sporem jest, że w biurze pozwanego dokonano tego dnia rozliczenia wszelkich należności z tytułu długu męża powódki wobec pozwanego i świadka J. J. (1). Przyjmując, co zrobił Sąd Okręgowy, że rozliczenie to przebiegło według schematu z karty 10 akt, sporządzonego odrębnie przez pozwanego, to trzeba przyjąć, że pozwany uznał, iż mąż powódki powinien zapłacić jemu i J. J. około 220.000 zł. Z przekreślenia wynika, że być może kwotę tę obniżono o około 16.750 zł, tj. do kwoty 203.250 zł. Na poczet tego długu, co zupełnie uszło uwadze Sądu a quo, już w akcie notarialnym została zaliczona kwota 155.000 zł, gdyż tylko tak można rozumieć stwierdzenie z § 4 umowy sprzedaży nieruchomości, że powódka kwituje odbiór kwoty 155.000 zł. Nikt nie powoływał się na rzeczywiste wręczenie tej kwoty przed podpisaniem aktu notarialnego. Zatem dług męża powódki zmalał do około 65.000 zł lub nawet 48.250 zł i powódka powinna z kwoty 245.000 zł otrzymanej w banku zwrócić pozwanemu i J. J. (1) tylko jedną z tych kwot, tj. zatrzymać dla siebie około 180.000 zł lub 196.750 zł. Powódka zatrzymała jedynie około 30.000 zł, co daje różnicę w wysokości około 150.000 zł lub około 166.750 zł i taka kwota pozostała w fizycznej dyspozycji pozwanego. Precyzyjne wyliczenia nie są możliwie z uwagi na niejasne twierdzenia obu stron oraz świadków – P. C. i J. J. (1). Na uwagę zasługuje jednakże to, że twierdzenia powódki pozornie niespójne, w pełni oddają przebieg tych rozmów. Wszystko to nie ma jednak większego znaczenia dla oceny zasadności powództwa, gdyż precyzyjna wysokość wręczonego zadatku wynika z treści dokumentu podpisanego przez pozwanego. Powyższe wyliczenia zostały przeprowadzone tylko dodatkowo celem wykazania, że kwota z pokwitowania w pełni koresponduje z innymi okolicznościami faktycznymi i nie ma charakteru przypadkowego. Tym samym należy przyjąć, że powódka udowodniła zgodnie z art. 6 k.c. swoje powództwo. Ciężar dowodu, że pokwitowanie jest niezgodne z prawdą zarówno co do zasady, jak i wysokości natomiast obciążał pozwanego, który nie podołał temu obowiązkowi.

Odnosząc się w tym kontekście do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę wiarygodności zeznań świadka J. J. (1), należy podnieść, że nie jest on do końca zasadny, ale nie ma to większego znaczenia dla rozstrzygnięcia o apelacji strony powodowej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja jest trafna.

Przede wszystkim należy wskazać, że z przyczyn opisanych wcześniej zasadny jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wskutek braku wszechstronnej oceny materiału dowodowego i nie połączenia faktu pozostawienia przez powódkę kwoty 178.000 zł na rzecz pozwanego w ramach kwoty 240.000 zł, co doprowadziło do dokonania nieprawidłowych ustaleń faktycznych i uznania, że przy podpisaniu umowy z dnia 11 sierpnia 2005 r. pozwany nie otrzymał od powódki sumy 178.000 zł, podobnie jak zarzut naruszenia art. 6 k.c. w zw. z 245 k.p.c. poprzez przerzucanie ciężaru dowodu na stronę powodową i wymaganie, by to ona udowodniła sposób wyliczenia kwoty 178.000 zł, podczas gdy suma ta wynika wprost z dokumentu sporządzonego i podpisanego przez pozwanego, w którym oświadcza, że kwituje odbiór tej kwoty.

Podkreślenia wymaga, że Sąd I instancji prawidłowo oceniając, że „umowa przedwstępna” z dnia 11 sierpnia 2005 r. jest nieważna i nie wywołuje skutków prawnych umowy przedwstępnej, zaniechał rozważania znaczenia treści tej umowy dla ustalenia skutków jej nieważności. Okoliczność, że strony nie zawarły ważnej umowy przedwstępnej nie eliminuje obowiązku wzajemnego zwrotu tego, co strony sobie wzajemnie świadczyły celem wykonania tej umowy. Powódka uiściła zadek w kwocie 178.000 zł, natomiast pozwany nie spełnił na rzecz powódki żadnego świadczenia. A zatem z chwilą uznania umowy za nieważną pozwany powinien zwrócić powódce uiszczony zadek i dlatego trafny jest również zarzut naruszenia art. 405 k.c. w zw. z art. 410 k.c. przez przyjęcie, że powódce nie przysługuje zwrot przekazanej pozwanemu kwoty 178.000 zł, gdyż czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna.

Reasumując, powództwo co do zasady jest usprawiedliwione i podlega uwzględnieniu na podstawie art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. O odsetkach orzeczono zgodnie z art. 481 § 1 k.c.

Pozwany w tym postępowaniu zgłosił dwa zarzuty – zarzut przedawnienia roszczenia oraz zarzut potrącenia łącznie kwoty 198.617 zł.

Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć. W tym przypadku termin ten należy liczyć od dnia zawarcia nieważnej umowy i wręczenia zadatku, tj. od 11 sierpnia 2005 r. A zatem powództwo uległoby przedawnieniu w dniu 12 sierpnia 2015 r. Wobec wniesienia pozwu w dniu 13 maja 2014 r., należy zarzut przedawnienia roszczenia ocenić jako chybiony.

Odnosząc się do zarzutu potrącenia, to w pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny rozważył dopuszczalność zgłoszenia przedmiotowego zarzutu. Zarzut ten został bowiem podniesiony w odpowiedzi na pozew przez pełnomocnika procesowego pozwanego, a potrącenie jest niewątpliwie czynnością materialnoprawną. Kierując się jednak poglądem wyrażonym w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r. w sprawie III CNP 7/14 (LEX nr 1640245), tutejszy Sąd przyjął koncepcję celowego działania mocodawcy w kierunku wygrania procesu i uznał, że zakresem umocowania strona pozwana objęła także złożenie w jej imieniu określonego oświadczenia woli, jeżeli jest to niezbędne w ramach obrony jej praw w procesie. Ponadto należy podnieść, że przedmiotowy zarzut został potwierdzony przez pełnomocnika pozwanego w obecności pozwanego i powódki na rozprawie w dniu 6 listopada 2014 r., a więc należy uznać, że został zgłoszony w obecności stron, za wiedzą i zgodą pozwanego.

Na zgłoszony zarzut potrącenia zostały złożone następujące elementy:

- 35.617 zł z tytułu zasądzonych od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje w sprawie I A Ca 901/13 Sądu Apelacyjnego w Łodzi – kwota ta została uznana przez stronę powodową – protokół rozprawy z dnia 6 listopada 2014 r. – k. 51;
- 9.000 zł z tytułu nienależnie pobranej przez powódkę egzekucji na podstawie tytułu egzekucyjnego w postaci aktu notarialnego;
- 154.000 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w K. przez okres 77 miesięcy.

Zgodnie z ustaleniami faktycznymi w toku postępowania egzekucyjnego powódka uzyskała wbrew twierdzeniom strony pozwanej jedynie kwotę 2.610 zł, a nie kwotę 9.000 zł. Tak więc należało uwzględnić zarzut potrącenia z tytułu dwóch pierwszych składników jedynie do łącznej wysokości 38.227 zł, co skutkowało zmniejszeniem roszczenia do 139.773 zł i oddaleniem powództwa w pozostałej części.

Odnosząc się do trzeciego elementu składowego zarzutu potrącenia trzeba wskazać, że w tym zakresie skutecznie został zgłoszony przez stronę powodową zarzut przedawnienia wynikający z art. 229 k.c., stanowiący, że roszczenie właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przedawnia się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Wobec faktu, że powódka wraz z rodziną zajmowała nieruchomość położoną w K. przy ulicy (...) do dnia 31 grudnia 2011 r., a roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości zostało zgłoszone do potrącenia dopiero w dniu 6 czerwca 2014 r. należało przyjąć, że uległo ono przedawnieniu.

Z tych wszystkich względów apelacja podlegała uwzględnieniu na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Rozstrzygając o kosztach procesu za obie instancje Sąd odwoławczy zastosował art. 100 zd. 1 k.p.c. i je stosunkowo rozdzielił. Zarówno postępowanie przed Sądem I instancji, jak i Sądem II instancji zakończyło się wygranym procesem przez powódkę w 70% i przez pozwanego w 30%. Na koszty procesu poniesione przez obie strony w obu instancjach zostały złożone tylko koszty zastępstwa procesowego pełnomocników stron, gdyż powódka została zwolniona w całości od kosztów sądowych. W pierwszej instancji pozwany powinien ponieść koszty w wysokości 5.63,80 zł a poniósł 3.617 zł, co spowodowało konieczność zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kwoty 1.446,80 zł. Podobnie pozwany w drugiej instancji powinien ponieść koszty w wysokości 3.780 zł a poniósł 2.700 zł, co spowodowało konieczność zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kwoty 1.080 zł. Ponadto na zasadzie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. Sąd ad quem obciążył pozwanego nieuiszczonymi kosztami sądowymi od uwzględnionej części powództwa i apelacji.