

Sygn. akt I ACa 192/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący : SSA Anna Beniak**

**Sędziowie : SA Wiesława Kuberska ( spr .)**

**SO (del.) Elżbieta Zalewska - Statuch**

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **A. C.**

przeciwko **K. K. (1)**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku

z dnia 8 września 2015 r. sygn. akt I C 1503/14

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od K. K. (1) na rzecz A. C. kwotę 5.400 ( pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

**Sygn. akt I ACa 192/16**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 września 2015 r. Sąd Okręgowy w Płocku w sprawie z powództwa A. C. przeciwko K. K. (1) o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 9 lipca 2008 r. zawartej przed notariuszem E. B. w Ż. (rep. A Nr 6035/2008) zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „K. K. (1) oświadcza, iż kupuje od A. C. prawo własności lokalu nr (...) położonego w Ż. przy ul. (...) objętego księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ż. wraz z przynależnymi prawami, tj. udziałem w wysokości (...) we współwłasności części wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony oraz we współwłasności działki gruntu, na której znajduje się budynek oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), objętej księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie za cenę stanowiącą równowartość 100.655,63 CHF liczonych według średniego kursu sprzedaży ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski na datę zawierania umowy przyrzeczonej płatną w dniu zawierania umowy” (pkt 1a), „K. K. (1) oświadcza, że w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. poddaje się egzekucji co do obowiązku zapłaty ceny sprzedaży (pkt 1b), zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 8.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2), pozostawiając strony w pozostałym zakresie przy poniesionych kosztach postępowania związanych z ich udziałem w sprawie (pkt 3).

(wyrok – k. 159)

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny w całości podzielił i przyjął za własne. Z ustaleń tych wynikało,

że powód od 2007 r. pobierał lekcje gry na skrzypcach u pozwanej (noszącej wówczas nazwisko K. D.). O. zaprzyjaźnili się. Pozwana przeżywała rozpad swojego małżeństwa i potrzebowała mieszkania. Nie posiadała jednak zdolności kredytowej. Powód również chciał wyprowadzić się od żony. W związku z tym powód zaciągnął kredyt denominowany we frankach szwajcarskich na zakup mieszkania nr (...) położonego w Ż. przy ul. (...). O. ustalili, że raty kredytu będzie spłacała pozwana, a po pewnym czasie powód przenieś na nią własność zakupionego mieszkania.

Dla zabezpieczenia wzajemnych interesów w dniu 9 lipca 2008 r. przed notariuszem E. B. w Ż. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży. Mocą tej umowy powód zobowiązał się sprzedać pozwanej nieruchomości stanowiącą odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ż. przy ul. (...) wraz z prawami przynależnymi, dla której w Sądzie Rejonowym w Żyrardowie urzędzona jest księga wieczysta (...) za cenę stanowiącą równowartość 107.464,36 CHF, pozwana zaś zobowiązała się kupić nieruchomość za podaną cenę. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony ustaliły na 5 lat licząc od podpisania umowy przedwstępnej. Jednocześnie pozwana zobowiązała się spłacać kredyt udzielony sprzedającemu na zakup przedmiotowego lokalu przez (...) SA Oddział (...)

w Ż.. Zgodnie z umową cena sprzedaży stanowiąca równowartość 107.464,36 CHF miała być zapłacona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej

i pomniejszona o spłacone raty kapitałowe. Jednocześnie w paragrafie 7 umowy kupująca zobowiązała się poddać w przyrzeczonej umowie sprzedaży egzekucji

w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

Strony umowy zamieszkały w przedmiotowym lokalu razem i tworzyły związek konkubencki, prowadząc wspólne gospodarstwo domowe. Pozwana początkowo spłacała raty kredytu. Z uwagi na sytuację finansową ostatnią ratę wpłaciła w kwietniu 2012 r. Saldo kredytu na tę datę wynosiło 100.655,63 CHF. Związek stron trwał do października 2012 r. Od tego czasu spłatę zobowiązań

z tytułu kredytu przejął powód. Pozwana ponownie wyszła za mąż i przyjęła nazwisko M. - K.. Z upływem czasu, tj. w maju - czerwcu 2013 r. powód zaczął domagać się od niej zawarcia umowy przyrzeczonej.

W piśmie datowanym na 1 lipca 2013 r. pozwana złożyła oświadczenie

o treści: „uchylam się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w dniu 9 lipca 2008 r. w akcie notarialnym PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY mieszkania Nr (...) przy ul. (...) w Ż. z tego względu, że działałam pod wpływem błędnego przekonania, że ostateczna cena kupna została określona na równowartość 107.464,36 CHF, co stanowiło wówczas 193.436 PLN, a obecnie Pan żąda zapłaty 382.499 PLN, ceny kilkakrotnie wyższej według dzisiejszego aktualnego kursu franka szwajcarskiego”.

W dniu 5 września 2013 r. do pozwanej zostało skierowane wezwanie przedsądowe, w którym powód nie uznał skuteczności odstąpienia przez nią

od umowy z powołaniem się na błąd i ponownie wezwał pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej, zakreślając 3-tygodniowy termin na wskazanie kancelarii notarialnej i zawarcie samej umowy.

Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo podkreślając, że umowa przedwstępna będąca przedmiotem niniejszego postępowania spełniała

wszelkie przesłanki niezbędne dla skuteczności zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości. Została bowiem zawarta w formie aktu notarialnego,

a jej treść określała istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, czego nie zmieniała okoliczność określenia ceny sprzedaży poprzez odwołanie do wartości franka szwajcarskiego, czyli przy użyciu klauzuli waloryzacyjnej. W ocenie

Sądu Okręgowego pozwana nie wykazała, by zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży stanowiło czynność pozorną. W tym zakresie Sąd w pełni dał wiarę zeznaniom powoda co do okoliczności towarzyszących zawarciu przedmiotowej

umowy i doszedł do wniosku, że skoro pozwana potrzebowała mieszkania, nie miała zdolności kredytowej i była w bliskich stosunkach z powodem, który zdolność kredytową posiadał, zaciągnął kredyt i zakupił mieszkanie dla pozwanej, która w zamian za to miała spłacać raty kredytu, było to konsekwencją wcześniejszego uzgodnienia i porozumienia stron. Wszak w innym wypadku pozwana nie podpisałaby umowy przedwstępnej i nie spłacałaby rat kredytu zaciągniętego przez inną osobę. Jednocześnie Sąd Okręgowy zaznaczył, że strony, aby osiągnąć w przyszłości zamierzony cel, zabezpieczyły się zawierając umowę przedwstępną. W ten sposób powód nie musiał się obawiać, że do sprzedaży mieszkania nie dojdzie. Przyjął na siebie formalnie duże zobowiązanie kredytowe, a zarazem uzyskał gwarancję sprzedaży lokalu za cenę stanowiącą równowartość zaciągniętego kredytu. Natomiast pozwana miała gwarancję, że spłaca raty kredytu za lokal, który w przyszłości stanie się jej własnością. W ten sposób pozwana zyskała potrzebny jej lokal i środki na jego zakup oraz zapewnienie przeniesienia prawa własności lokalu na jej rzecz. Za brakiem pozorności umowy przemawiała również okoliczność, że to pozwana początkowo spłacała kredyt, jak również czyniła nakłady finansowe na lokal.

Sąd Okręgowy nie podzielił nadto zarzutu pozwanej działania pod wpływem błędu, uznając że złożone przez pozwaną oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych zawarcia umowy przedwstępnej nie było skuteczne zarówno z uwagi na brak błędu, jak i brak zachowania terminu określonego dla dokonania tego rodzaju czynności. Sąd Okręgowy miał na uwadze, że umowa została zawarta przed notariuszem, czyli osobą godną zaufania, która zawsze tłumaczy stronom treść umowy oraz jej skutki prawne. Umowa łącząca strony była umową nazwaną, czytelną w swej treści, przez co trudno przyjąć, by osoba mająca wyższe wykształcenie nie wiedziała, jakiej treści oświadczenie woli składa. Z treści umowy jasno wynikało, że pozwana zobowiązała się kupić przedmiotowy lokal za cenę stanowiącą równowartość 107.464,36 CHF,

płatną w dniu podpisania umowy, pomniejszoną o spłacone przez nią raty. Treść umowy przedwstępnej była ściśle związana z umową kredytu i kursem franka szwajcarskiego, a oczywiste jest, że kursy walut obcych nie są stałe i ulegają zmianie. Podpisując umowę pozwana musiała się z tym liczyć. W tej sytuacji Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że twierdzenia pozwanej jakoby uważała, że chodzi zapłatę ceny według kursu franka szwajcarskiego z daty zawarcia umowy przedwstępnej były nieprawdziwe i stworzone jedynie na potrzeby niniejszego postępowania.

W związku z tym, że kurs franka szwajcarskiego zaczął drastycznie wzrastać około 2010 – 2011 r., zaś pozwana po raz pierwszy złożyła powodowi na piśmie oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli z powołaniem na działanie pod wpływem błędu w lipcu

2013 r., uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych oświadczeni woli złożonego przez pozwaną zdaniem Sądu Okręgowego wygasło, a samo oświadczenie woli pozwanej jest nadal skuteczne. W konsekwencji powyższego Sąd Okręgowy zobowiązał pozwaną do kupna przedmiotowego mieszkania, pomniejszając cenę o wartość dokonanych przez pozwaną spłat rat kredytu.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając nimi w całości pozwaną, która przegrała proces.

(uzasadnienie zaskarżonego wyroku – k. 164 – 170)

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wywiódła pozwana, zaskarżając go w całości i podnosząc zarzuty:

naruszenia przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 1 k.p.c. wskutek braku rozważenia całości zebranego materiału dowodowego i jego skutków wynikających z ustawy, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów, co doprowadziło do błędnego uznania umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ż. za prawnie skuteczną, gdy tymczasem:

- wyrok zobowiązujący pozwaną do wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży nie określa ceny, ani w postaci cyfrowo oznaczonej kwoty, zgodnie

z art. 389 k.c. w. z art. 535 k.c., ani w inny wskazany w art. 536 k.c. sposób pozwalający na jednoznaczne wskazanie ceny;

- Sąd Okręgowy orzekając w sprawie dowolnie i bez uzasadnienia zmniejszył kwotę 107.464,36 CHF kredytu bankowego zaciągniętego przez powoda do kwoty 100.655,63 CHF;

- Sąd Okręgowy orzekając jedynie na podstawie fragmentów materiału dowodowego, sprowadzonego do literalnego brzmienia umowy przedwstępnej nie rozważył, że przedmiotem sprawy jest sprzedaż lokalu mieszkalnego, a nie kupno kredytu bankowego powoda w kwocie 107.464,36 CHF;

- Sąd Okręgowy oddalając wniosek o uznanie umowy przedwstępnej za umowę pozorną nie rozważył, że przesłuchany w charakterze strony powód zeznał, że w dacie zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania żył w związku partnerskim z powódką i poprzez niniejszą umowę chciał zabezpieczyć utrzymanie tego związku, lokal ten zakupił wcześniej dla pozwanej, nie wykazał zamiaru wyegzekwowania umowy, dlatego do końca procesu nie podał ceny jego sprzedaży;

- Sąd Okręgowy zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli kupna lokalu według stanu z daty zawarcia umowy przedwstępnej (9 lipca 2008 r.)

w sytuacji, gdy w dacie wyrokowania lokal ten stracił wartość rynkową, bowiem został zajęty przez komornika w postępowaniu egzekucyjnym na zabezpieczenie roszczeń wierzycieli powoda.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zwrot kosztów sądowych według norm przepisanych.

(apelacja – k. 174 – 177)

Powód odpowiadając na apelację wniósł o jej oddalenie, a także o zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

(odpowiedź na apelację – k. 218 – 223)

### ***Sąd Apelacyjny ustalił dodatkowo, co następuje.***

W toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Żyrardowie A. K. za sygn. akt Kmp 13/15, z wniosku K. C. i J. K., reprezentowanych przez przedstawicielkę ustawową M. K., przeciwko A. C. o alimenty, doszło do zajęcia na poczet alimentów wierzytelności przysługującej powodowi wobec pozwanej w kwocie 20.000 zł. Stan zaległości alimentacyjnej wynosił wtedy 11.109,47 zł z tytułu należności głównej i 522,39 zł z tytułu odsetek (dowód: zajęcie wierzytelności z dnia 2 lipca 2015 r. – k. 149). W toku dalszej egzekucji alimentacyjnej doszło także do zajęcia przedmiotowej nieruchomości (okoliczność niesporna i pismo przedstawicielki ustawowej wierzycieli – k. 157). Na dzień 10 sierpnia 2016 r. zaległość alimentacyjna dłużnika wynosiła 24.409,47 zł z tytułu alimentów oraz 920,11 zł z tytułu odsetek naliczonych do dnia 8 sierpnia 2016 r. (dowód: kopia zaświadczenia komornika – k. 234).

W dniu 4 października 2016 r. dłużnik dokonał wpłaty kwoty 6.109,47 zł z tytułu zaległych alimentów i kwoty 1228,13 zł z tytułu odsetek do dnia 5 maja 2016 r. (dowód: kopia wpłaty – k. 235 i 237) oraz uiścił raty alimentacyjne za wrzesień i październik 2016 r. (dowód: kopia wpłaty – k. 236 i 238). Wierzyciele alimentacyjni nie składali żadnych wniosków dotyczących prowadzenia egzekucji z nieruchomości (okoliczność niezaprzeczona, protokół rozprawy alimentacyjnej – 16.12 min. nagrania).

Sąd odwoławczy nie znalazł podstaw do ustalenia, że obecnie powód, jako dłużnik alimentacyjny nie posiada żadnych zaległości alimentacyjnych, a egzekucja dotyczy jedynie bieżących alimentów w wysokości po 1.100 zł miesięcznie oraz opłaty w wysokości 240,23 zł. Okoliczność taka, wbrew twierdzeniom strony powodowej, nie wynika z żadnych dokumentów przedstawionych w toku postępowania dowodowego przed sądami obu instancji.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.***

Apelacja jest bezzasadna i podlega oddaleniu w całości na podstawie art. 385 k.p.c.

Przede wszystkim należy wskazać, że skarga apelacyjna – mimo, że pochodzi od zawodowego pełnomocnika, w zasadzie nie zawiera żadnych skonkretyzowanych zarzutów apelacyjnych, a jedynie hasłowo i lapidarnie sformułowane tezy, chaotycznie odwołujące się do kwestii raczej prawa materialnego, niż prawa procesowego. W początkowej części petitum skargi pojawia się co prawda zarzut odnoszący się do naruszenia prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 1 (zamiast 2) k.p.c., ale „wskutek braku rozważenia całości zebranego materiału dowodowego i jego skutków wynikających z ustawy, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów, co doprowadziło do błędnego uznania umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ż. za prawnie skuteczną”, co trudno uznać w ogóle za zarzut apelacyjny, a w dodatku odnoszący się do oceny materiału dowodowego i w konsekwencji ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji. Skarżący nie wskazał ani konkretnych ustaleń faktycznych, które kwestionuje, ani tym bardziej nie wskazał, jakie inne ustalenia faktyczne powinny być dokonane w miejsce tych zakwestionowanych. Tym bardziej apelujący nie sformułował tego, jakie konkretne zasady logiki lub doświadczenia życiowego zostały naruszone przez Sąd pierwszej instancji.

Dalej, w części skargi apelacyjnej zawierającej uzasadnienie (pkt. 4) zawarto zarzut odnoszący się do odmowy przeprowadzenia dowodu z zeznań świadków w osobach D. S., J. C., A. G., H. K., M. C., E. P. i B. C., ale bez wniosku w trybie art. 380 k.p.c. oraz bez wykazania, jaki wpływ na treść orzeczenia miała decyzja o odmowie uwzględnienia tych wniosków dowodowych. Sąd ad quem podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r. w sprawie III CZP 49/07 (OSNC 2008/6/55), że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. W związku z tym dla postępowania apelacyjnego znaczenie wiążące mają tylko takie uchybienia prawu procesowemu, które zostały przedstawione w apelacji i nie są wyłączone spod kontroli sądu odwoławczego na podstawie przepisu szczególnego. Takim przepisem jest art. 380 k.p.c., przewidujący, że sąd drugiej instancji na wniosek strony – a więc nigdy z urzędu – rozpoznaje również te postanowienia sądu pierwszej instancji, które nie podlegają zaskarżeniu w drodze zażalenia, a miały wpływ na wynik sprawy.

W tym kontekście trzeba podnieść, że w sprawie nie zachodzi żadna z okoliczności powodujących nieważność postępowania, a w apelacji sporządzonej przez zawodowego pełnomocnika nie zgłoszono wniosków w trybie art. 380 k.p.c. W szczególności dotyczy to kontroli postanowienia o oddaleniu wniosku dowodowego o przeprowadzenia dowodu z zeznań świadków w osobach D. S., J. C., A. G., H. K., M. C., E. P. i B. C.. Uszło uwadze skarżącej strony pozwanej, że podstawowym założeniem postępowania apelacyjnego jest dążenie do wydania merytorycznego rozstrzygnięcia, opartego na materiale zebranym przez sąd pierwszej instancji i sąd odwoławczy, który musi samodzielnie ocenić całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego z uwzględnieniem faktów z zakresu notoryjności powszechnej i urzędowej, faktów przyznanych lub niezaprzeczonych, a także domniemań prawnych. Merytoryczny charakter postępowania apelacyjnego sprawia, że sąd drugiej instancji zmierza do naprawienia błędów popełnionych przez sąd pierwszej instancji; w tym znaczeniu postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem postępowania przeprowadzonego przed sądem pierwszej instancji. Istotę postępowania apelacyjnego charakteryzuje też art. 386 § 4 k.p.c., zgodnie z którym, poza wypadkami określonymi w § 2 i 3, sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania tylko w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo, gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2007 r., III CSK 61/07, OSNC 2008/10/119). A zatem bez wniosków w trybie art. 380 k.p.c. Sąd ad quem nie mógł rozważyć poprawności oddalenia wniosków dowodowych opisanych powyżej. Trzeba też zaznaczyć, że – jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 lipca 1999 r., I CKN 504/99 (OSNC 2000, nr 1, poz. 17) – art. 382 k.p.c. nie stanowi samodzielnej podstawy działania sądu drugiej instancji, gdyż swą funkcję merytoryczną (rozpoznawczą) sąd ten spełnia, w zależności od potrzeb oraz wniosków stron, posługując się różnymi instrumentami procesowymi i stosując, przez odesłanie ujęte w art. 391 k.p.c., różne przepisy o postępowaniu przed sądem pierwszej instancji (np. przepisy o rozprawie, o dowodach, o orzeczeniach itd.).

Niezależnie od tego koniecznym jest wskazanie, że Sąd pierwszej instancji prawidłowo, zgodnie z treścią art. 328 § 2 k.p.c. wskazał w uzasadnieniu swojego wyroku, dlaczego oddalił opisane wnioski dowodowe. Dowód z zeznań tych osób miał dostarczyć wiedzy na temat tego, że sporna umowa była pozorna, gdyż miała zabezpieczać interesy pozwanej w jej związku faktycznym z powodem oraz na temat tego, że koszty utrzymania powoda i urządzenia przedmiotowego lokalu poniosła pozwana. Pierwsza okoliczność nie ma charakteru faktycznego, a jest wynikiem oceny jurystycznej, natomiast druga okoliczność – jak słusznie podkreślił Sąd a quo, nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie, gdyż rozliczenie nakładów na lokal mieszkalny oraz rozliczenie związku konkubenckiego stron nie jest istotą sporu w tej sprawie. Na marginesie trzeba powiedzieć, że przedmiotem postępowania jest co prawda roszczenie majątkowe, ale nie pieniężne, a zatem w sprawie nie jest dopuszczalne zgłoszenie zarzutu potrącenia, a ponadto nawet nie podjęto próby zgłoszenia powództwa wzajemnego o zapłatę.

Należy odnotować, że w skardze apelacyjnej (pkt.5 petitum) pojawiła się jeszcze jedna teza, która w pewien sposób odnosi się do kwestii ustaleń faktycznych, do której ustosunkowała się również strona powodowa poprzez złożenie na rozprawie apelacyjnej dokumentów pochodzących z postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Żyrardowie A. K. za sygn. akt Kmp 13/15, z wniosku K. C. i J. K., reprezentowanych przez przedstawicielkę ustawową M. K., przeciwko A. C. o alimenty. Chodzi o zarzut utraty wartości rynkowej przez sporny lokal, bowiem został on zajęty przez komornika w postępowaniu egzekucyjnym na zabezpieczenie roszczeń wierzycieli powoda. Sąd drugiej instancji ocenił, że wobec pominięcia tego elementu stanu faktycznego przez Sąd a quo, koniecznym jest uzupełnienie ustaleń faktycznych, co opisano wcześniej, jednakże fakty te pozostają bez wpływu na treść orzeczenia Sądu odwoławczego, o czym będzie mowa dalej.

Reasumując, w apelacji nie zawarto w zasadzie żadnych, a na pewno skutecznych zarzutów naruszenia prawa procesowego, co oznacza, że należało w całości podzielić ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy, jedynie wzbogacając je o dodatkowe fakty związane z zajęciem spornego lokalu na potrzeby postępowania egzekucyjnego o alimenty. Ustalona w ten sposób podstawa faktyczna sporu determinuje zastosowanie prawa materialnego.

Należy w całości podzielić pogląd Sądu a quo, że sporna umowa przedwstępna jest ważna i skuteczna.

Strona pozwana, poczynając już od odpowiedzi na pozew, konsekwentnie, aż do skargi apelacyjnej, podtrzymuje stanowisko – najdalej idące w swoich skutkach prawnych, że przedmiotowa umowa przedwstępna jest nieważna, gdyż miała charakter umowy pozornej. Tyle, że za zajęciem takiego formalnego stanowiska, równie konsekwentnie nie idzie żaden logiczny wywód dowodzący pozorności tej umowy, a przeciwnie zostają wskazane argumenty przemawiające za brakiem jakiegokolwiek pozorności. Na stronie 46 akt (druga stronica odpowiedzi na pozew) pełnomocnik pozwanej wskazuje, że „zgodnie z wolą stron (akt notarialny) miał zabezpieczać pozwanej konsekwencje podjęcia pożycia z powodem w ramach, którego przez okres ponad 4 lat od zawarcia umowy koszty mieszkania i koszty utrzymania powoda ponosiła w całości pozwana”. Odbiciem tej argumentacji w apelacji jest zarzut nie uwzględnienia przez Sąd Okręgowy tego, że przesłuchany w charakterze strony powód zeznał, że w dacie zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania żył w związku partnerskim z powódką i poprzez niniejszą umowę chciał zabezpieczyć utrzymanie tego związku, a lokal zakupił wcześniej dla pozwanej.

Z przytoczonych wywodów w żadnej mierze nie sposób dopatrzeć się spełnienia treści art. 83 § 1 zd. 1 k.c., tj. tego, że nieważne jest oświadczenie woli pozwanej złożone drugiej stronie, tj. powodowi, za jego zgodą dla pozoru. Pozwana zawierając sporną umowę przedwstępną nie składała swojego oświadczenia woli dla pozoru, ani tym bardziej nie miała żadnego interesu w tym, aby oczekiwać, że powód uznaje jej oświadczenie za złożone dla pozoru. Składając oświadczenie woli w formie aktu notarialnego pozwana prawidłowo jurystycznie, oraz logicznie i w sposób uzasadniony doświadczeniem życiowym, zabezpieczyła się na wypadek zmiany sytuacji życiowej, w tym w szczególności relacji faktycznych z powodem. Sąd Apelacyjny pragnie zwrócić uwagę na to, że Sąd a quo, wbrew twierdzeniom skarżącej, czyniąc ustalenia faktyczne, uwzględnił głównie twierdzenia strony pozwanej, co do okoliczności zawarcia przedmiotowej umowy przedwstępnej. Strona powodowa w pozwie w zakresie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie pozwu w żadnej mierze nie odwołała się do specyfiki tej sytuacji, skupiając się jedynie na treści aktu notarialnego, choć treść ta odbiega od standardowych sformułowań tego typu czynności

prawnych zawieranych przez, najczęściej przypadkowych, kontrahentów. Dla przykładu niestandardowy jest długi termin, w ciągu którego miała zostać zawarta umowa przyrzeczona – 5 lat. Pozwana zobowiązała się przez ten tak długi okres spłacać za sprzedającego kredyt bankowy udzielony mu na zakup przedmiotowego lokalu. Powód, mimo braku jakiegokolwiek kwoty zabezpieczenia, zobowiązał się wydać pozwanej lokal już w trzy tygodnie od zawarcia umowy przyrzeczonej, a z kolei pozwana zobowiązała się od tego dnia ponosić wszelkie koszty i opłaty związane z lokalem.

Powód dopiero po złożeniu odpowiedzi na pozew potwierdził rzeczywiste relacje panujące pomiędzy stronami w dniu zawierania umowy przedwstępnej. Jeżeli – co nie ma większego znaczenia dla roszczenia powoda, a jedynie podważa tym bardziej stanowisko pozwanej, uznać dodatkowo, że prawdą jest, iż pozwana w całości pokrywała koszty utrzymania mieszkania, mimo, że mieszkała w nim wraz z powodem, a także utrzymywała powoda i spłacała zaciągnięty przez niego kredyt, to tym bardziej sporna umowa przedwstępna jawi się, jako jedyne zabezpieczenie praw majątkowych pozwanej. A zatem strony ukształtowały swój węzeł obligacyjny w taki sposób, aby pozwana miała po upływie jak najdłuższego czasu (w ciągu 6 lat od dnia zawarcia umowy) prawo wystąpienia z ewentualnym roszczeniem przeciwko powodowi o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności mieszkania za cenę niespłaconego kredytu bankowego. W rezultacie pozwana stałaby się właścicielką lokalu, w który zaangażowała własne siły i środki finansowe (mieszkanie było kupione w stanie deweloperskim), za cenę uwzględniającą jej udział w spłacie kredytu. Natomiast powód utraciłby tytuł prawny do lokalu, ale jednocześnie uzyskałby środki finansowe pozwalające mu na spłacenie kredytu zaciągniętego na zakup lokalu, którego nigdy nie traktował jak własnego. Konieczne jest jeszcze podkreślenie, że pozwana w tym czasie pozostawała w związku małżeńskim, nie miała środków na zakup mieszkania oraz nie miała zdolności kredytowej, a rozdzielność majątkową z ówczesnym mężem G. D. uzyskała dopiero w dniu 9 maja 2008 r., czyli ledwie 2 miesiące wcześniej. Taki cel umowy wynika zarówno z twierdzeń strony powodowej, jak i – wbrew deklaracjom formalnym, z twierdzeń strony pozwanej.

Reasumując, nie ma podstaw do uznania spornej umowy za nieważną, ani z powodu pozorności, ani z powodu wady oświadczenia woli pozwanej w postaci błędu, choć jak wynika z treści skargi apelacyjnej, z tych argumentów strona pozwana na tym etapie postępowania już zrezygnowała. Zawarta umowa chroniła, zatem równomiernie interesy obu stron i tym samym nie można uznać, że jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. W ocenie Sądu ad quem, odwołując się w tym zakresie do doświadczenia życiowego, strony zawierając przedmiotową umowę nie wzięły pod uwagę jednej okoliczności, a mianowicie radykalnej zmiany kursu złotówki do franka szwajcarskiego. Jednakże obie strony miały świadomość i godziły się na to, że kredyt na zakup mieszkania został zaciągnięty we frankach szwajcarskich, a pozwana spłacała ten kredyt przez około 4 lata we frankach szwajcarskich. Również cena za lokal została określona i podlegała wyliczeniu z wykorzystaniem klauzuli walutowej odwołującej się do kursu franka szwajcarskiego. Niekorzystny kurs złotówki wobec waluty szwajcarskiej wystąpił po raz pierwszy krótko po zawarciu spornej umowy, kiedy strony pozostawały w harmonijnym pożyciu faktycznym. Żadna ze stron nie wykazała inicjatywy w kierunku ewentualnej zmiany umowy przedwstępnej. Radykalna zmiana kursu złotówki do franka szwajcarskiego jest okolicznością obiektywną, za powstanie, której żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, a więc nie może ona niweczyć zobowiązania żadnej ze stron wynikającego z umowy przedwstępnej, a w szczególności przerzucac ryzyka z tym związanego tylko na jedną stronę, tj. powoda. Oczywistym jest, że przedmiotem umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej był lokal mieszkalny, a nie kredyt bankowy powoda w kwocie 107.464,36 franków szwajcarskich, choć niewątpliwe różnice kursowe walut były w znacznej mierze przyczyną wystąpienia powoda z przedmiotowym powództwem.

Wbrew pozostałym zarzutom apelacji sporna umowa przedwstępna jest skuteczna i wywołuje skutek rzeczowy zobowiązujący pozwaną do złożenia oświadczenia woli o nabyciu lokalu. Skarga apelacyjna nie zawiera w tym zakresie żadnych nowych argumentów i w ogóle nie odnosi się do oceny prawnej dokonanej przez Sąd a quo, a zatem jest jedynie równoległą polemiką, abstrahującą od prawidłowych ocen jurydycznych Sądu pierwszej instancji. Natomiast zarzuty odnoszące się do sformułowania wyroku są niezrozumiałe w świetle § 5 umowy przedwstępnej. Strony nie ustaliły, że zapłata ceny za lokal nastąpi z przyjęciem przelicznika kursu walut z dnia zawarcia umowy przedwstępnej, natomiast postanowiły, że cena w złotówkach zostanie zapłacona w wysokości równoważności kredytu przeliczanego w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Odmienne rozwiązanie mogłoby prowadzić do pokrzywdzenia pozwanej, gdyż

kurs franka szwajcarskiego z dnia zawarcia umowy przyrzeczonej w stosunku do kursu tegoż franka z daty zawarcia umowy przedwstępnej, mógłby być bardzo niekorzystny.

Na koniec trzeba podnieść, że bezskuteczny jest również zarzut apelacji odnoszący się do zmiany wartości lokalu na skutek obciążenia go zajęciem komorniczym w sprawie o alimenty. Strony nie przewidziały skutku nieważności umowy przyrzeczonej w sytuacji wystąpienia takiego obciążenia. Skutek taki nie wynika także z żadnego przepisu ustawy. Niezależnie od tego trzeba podnieść, że samo zajęcie nie powoduje wprost utraty wartości rynkowej mieszkania, a ponadto zostało spowodowane istnieniem zaległości, które mają relatywnie niewielką wysokość, a nawet według strony powodowej w ogóle nie istnieją.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak wyżej.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto zgodnie z art. 98 k.p.c.