

Sygn. akt I C 274/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: sekretarz sądowy Sylwia Wróblewska

po rozpoznaniu w dniu 31 października 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa K. C.

przeciwko B. S.

o zapłatę

1. zasądza od B. S. na rzecz K. C. kwotę 45.000 zł (czterdzieści pięć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od B. S. na rzecz K. C. kwotę 2.020,76 zł (dwa tysiące dwadzieścia złotych 76/100) tytułem kosztów procesu;
4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych kwoty :
 - a) 1.260 zł (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt złotych) od K. C.;
 - b) 2.240 zł (dwa tysiące dwieście czterdzieści złotych) od B. S..

Sygn. akt I C 274/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 marca 2016 roku K. C. wystąpił przeciwko B. S. o zapłatę kwoty 70.000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem nieuiszczonej ceny sprzedaży wynikającej z umowy z dnia 1 października 2010 roku, a także przyznanie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pozew k.3 – 4)

Postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zwolnił K. C. od kosztów sądowych w całości.

(postanowienie k.18)

W odpowiedzi na pozew z dnia 30 maja 2016 roku B. S. wniosła o oddalenie powództwa oraz przyznanie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko procesowe pozwana podniosła, że w akcie notarialnym z dnia 1 października 2010 roku K. C. oświadczył, że otrzymał cenę sprzedaży w kwocie 70.000 złotych w związku z czym jego roszczenia są bezpodstawne, a przy tym okoliczność ta nie może być wykazywana w drodze dowodu z przesłuchania stron w związku z treścią art. 247 k.p.c.

(odpowiedź na pozew k.24 – 25)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

K. C. był właścicielem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ulicy (...). Z uwagi na małą powierzchnię mieszkania (niecałe 26 m²) mężczyzna podjął w 2010 roku kroki w celu zamiany lokalu na większy i zgłosił się do biura obrotu nieruchomościami prowadzonego przez M. P..

K. C. otrzymał ofertę zamiany swojego mieszkania na lokal mieszkalny numer (...) położony w Ł. przy ulicy (...), który po jego obejrzeniu przez mężczyznę uzyskał jego aprobatę. Mieszkanie to było okazywane przez T. P.. B. S. nie uczestniczyła w tej czynności. Kobieta nie zdecydowała się również na obejrzenie lokalu przy ulicy (...), który miał być przez nią nabyty w drodze umowy. B. S. nie zapoznawała się również z dokumentacją zdjęciową lokalu, który miała nabyć.

Strony ostatecznie ustaliły wartość praw mających być przedmiotem zamiany na kwoty 105.000 złotych (lokal przy ulicy (...)) oraz 30.000 złotych (prawo najmu lokalu przy ulicy (...)) oraz konieczność dopłaty na rzecz K. C. różnicy tj. kwoty 75.000 złotych. Pomimo, że lokal przy ulicy (...) pozostawał w posiadaniu B. S., kobieta ta nie była obecna przy ustalaniu szczegółów transakcji. K. C. został poinformowany przez M. P., że B. S. udzieliła jej stosownych pełnomocnictw, w związku z czym ona będzie ją reprezentować w czynnościach związanych z finalizacją umowy.

W dniu 23 sierpnia 2010 roku K. C. zlecił biuru (...) podjęcie czynności mających na celu zawarcie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) w celu uzyskania w zamian prawa najmu do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz upoważnił biuro nieruchomości do zawarcia w jego imieniu umowy najmu tego lokalu. Strony umowy zlecenie uzgodniły również, że w przypadku dokonania czynności zamiany B. S. przekaże K. C. kwotę 30.000 złotych jako cenę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) oraz równowartością ustalonej przez strony różnicy wartości obu praw.

(dowód z przesłuchania K. C. k.43v – 44 w zw. z k.147, umowa zlecenia wraz z aneksem k.98 – 100)

M. P. prowadziła w okresie od dnia 1 grudnia 2005 roku do dnia 2 stycznia 2015 roku działalność gospodarczą pod firmą (...). (...) M. P., której głównym przedmiotem działalności pozostawało pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

(informacja (...) k.11)

W dniu 24 września 2010 roku B. S. udzieliła notarialnych pełnomocnictw M. P. m.in. do kupna od K. C. na jej rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) na warunkach według swobodnego uznania pełnomocnika, zawarcia w tym celu stosownego aktu notarialnego, a także sprzedaży tak uzyskanego prawa za cenę i na warunkach według swobodnego uznania pełnomocnika.

(pełnomocnictwa Rep A nr (...) oraz Rep A nr (...) k.70 – 73)

W dniu 1 października 2010 roku K. C. (sprzedawca) zawarł z B. S. (kupujący), reprezentowaną przez pełnomocnika – M. P., umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 25,50 m².

Strony zgodnie określiły cenę sprzedaży na kwotę 75.000 złotych. Nadto oświadczył, że umowa zawierana jest w celu uzyskania przez K. C. w zamian prawa do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 91,79 m², zajmowanego przez B. S. na podstawie umowy najmu zawartej z Gminą Ł..

Sprzedający oświadczył, że część ustalonej ceny sprzedaży w kwocie 70.000 złotych otrzymał od M. P. – działającej w imieniu B. S. – gotówką przed podpisaniem niniejszej umowy. Strony ustaliły nadto, że reszta ceny sprzedaży w kwocie 5.000 złotych zostanie uiszczona na rzecz kupującego gotówką w dniu wydania lokalu mieszkalnego numer (...), nie później jednak niż w terminie do dnia 11 października 2010 roku.

(umowa sprzedaży Rep A nr (...) k.7 – 10)

W trakcie zawierania umowy sprzedaży K. C. otrzymał jedynie kwotę 25.000 złotych. Uzyskał przy tym informację, że są to środki małżonków P., a reszta ceny zostanie uiszczona dopiero po powrocie B. S. do kraju, kiedy to kupująca miała przekazać brakującą kwotę. Jednocześnie mężczyzna podpisał dodatkowe oświadczenie, w którym zastrzeżono fakt przekazania kwoty 25.000 złotych oraz dopłatę dalszej części w przyszłości. T. P. nie wydał K. C. kopii tego dokumentu. Zapewnił go jednak, że otrzyma komplet dokumentacji związanej z przeprowadzaną transakcją. K. C. pozostając w zaufaniu do przedstawicieli biura nieruchomości powrócił po zawarciu umowy do swojego domu, gdzie w obecności członków swojej rodziny przeliczył uzyskane środki.

(dowód z przesłuchania K. C. k.43v – 44 w zw. z k. 147, zeznania świadka T. C. k.45 – 46, zeznania świadka M. C. k.45v, zeznania świadka E. C. k.75 – 76)

W dniu 11 października 2010 roku w trakcie zdawania kluczy do lokalu przy ulicy (...) otrzymał od T. P. dalszą kwotę 5.000 złotych. Jednocześnie sporządził podyktowane mu przez mężczyznę oświadczenie, w którym przyznał, że uzyskał całą kwotę sprzedaży od M. P..

(dowód z przesłuchania K. C. k.43v – 44 w zw. z k. 147, zeznania świadka T. C. k.45 – 46, zeznania świadka M. C. k.45v, zeznania świadka E. C. k.75 – 76, zeznania świadka M. P. k.146, pokwitowanie k.60)

K. C. po raz pierwszy spotkał się z B. S. dopiero w listopadzie 2010 roku. Kobieta prosiła o kontakt w sprawie problemów z licznikami w mieszkaniu przy ulicy (...). K. C. uzyskał wtedy jej numer telefonu. Jednocześnie informował o braku otrzymania całości kwoty ceny sprzedaży w związku z czym uzyskał informację, że sprawa ta zostanie poruszona w trakcie świąt Bożego Narodzenia, kiedy B. S. ponownie wróci do kraju.

Od grudnia 2010 roku K. C. bezskutecznie próbował przez okres około pół roku dodzwonić się do B. S., jednak ta nie odbierała telefonu. Mężczyzna nie mógł również spotkać się z przedstawicielami biura nieruchomości, którzy wyraźnie go unikali.

(dowód z przesłuchania K. C. k.43v – 44 w zw. z k. 147, zeznania świadka T. C. k.45 – 46, zeznania świadka M. C. k.45v, zeznania świadka E. C. k.75 – 76)

Pozwem z dnia 30 czerwca 2011 roku K. C. wystąpił przeciwko T. P. o zapłatę kwoty 45.000 złotych. Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2012 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt II C 690/11 oddalił powództwo oraz zasądził od K. C. na rzecz T. P. kwotę 1.208,50 złotych tytułem kosztów procesu.

(pozew w sprawie II C 690/11 k.93 – 97, wyrok z uzasadnieniem k.101 – 106)

Pozwem z dnia 6 marca 2013 roku K. C. wystąpił przeciwko B. S. o zapłatę kwoty 45.000 złotych. Postępowanie prowadzone przed Sądem Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt II C 284/13 zostało umorzone w dniu 31 marca 2015 roku z uwagi na brak wskazania aktualnego adresu zamieszkania pozwanej.

(pozew w sprawie II C 284/13 k.79 – 81, postanowienie k.91)

W dniu 2 lutego 2015 roku K. C. złożył zawiadomienie o uzasadnionym podejrzeniu popełnienia przestępstwa na jego rzecz przez B. S. i M. P. związanego z wyłudzeniem kwoty 70.000 złotych.

Postanowieniem z dnia 5 marca 2015 roku odmówiono wszczęcia dochodzenia z uwagi na brak znamion czynu zabronionego.

(zawiadomienie k.55 – 56, postanowienie k.61)

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ł. zostało sprzedane przez B. S. za pośrednictwem jej pełnomocnika M. P..

(zeznania świadka M. P. k.145 – 146)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności depozycji powoda, zeznań świadków E. C., T. C., M. C. oraz częściowo M. P., jak również załączonej do akt sprawy dokumentacji, w tym z postępowań sądowych w sprawach sygn. akt II C 690/11 i II C 284/14 oraz postępowania przygotowawczego w sprawie sygn. akt 2 Ds. 183/15, której treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Ustalenia faktyczne dotyczące rzeczywistej kwoty ceny przekazanej na rzecz powoda w związku z transakcją Sąd oparł na jego depozycjach, którym przyznał walor prawdy. Relacja przedstawiona przez K. C. znalazła odzwierciedlenie w spójnych zeznaniach świadków E. C., T. C. oraz M. C.. Nie ujawniły się przy tym żadne okoliczności, które podważałyby prawdziwość zeznań złożonych przez świadków ze świadomością ewentualnej odpowiedzialności karnej w przypadku fałszywych zeznań. Nie bez znaczenia pozostawał fakt, że przedmiotowe postępowanie było kolejnym zainicjowanym przez powoda w celu odzyskania części nieuiszczonej ceny sprzedaży. Pomimo oddalenia powództwa w sprawie sygn. akt II C 690/11 oraz częściowego obciążenia kosztami procesu (1.208,50 złotych), umorzenia postępowania w sprawie sygn. akt II C 284/14, a także odmowy wszczęcia dochodzenia w sprawie sygn. akt 2 Ds. 183.15 K. C. był zdeterminowany, aby zainicjować kolejny proces w celu dochodzenia swych roszczeń. Prezentowane przez niego fakty (uzasadnienia pozwów, zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa) były spójne i konsekwentnie niezmiennie. Uwzględniając doświadczenie życiowe oraz zasady prawidłowego rozumowania, a także postawę powoda w toku trwającego postępowania trudno przyjąć, aby K. C. pomimo uzyskania pełnej ceny sprzedaży podejmował konsekwentnie przez szereg lat kroki prawne w celu otrzymania nienależnych mu środków, narażając się w ten sposób nie tylko na ryzyko ponoszenia kosztów procesu (art. 98 k.p.c.), ale również odpowiedzialność karną (art. 238 k.k. – fałszywe zawiadomienie o przestępstwie). W świetle tych okoliczności, a także braku przedstawienia własnych twierdzeń przez stronę przeciwną Sąd nie znalazł jakichkolwiek podstaw do deprecjonowania tych depozycji jako niewiarygodnych.

Sąd pominął dowód z przesłuchania B. S. w charakterze strony z uwagi na jej kilkukrotne nieusprawiedliwione niestawiennictwo na terminie rozprawy. Niewątpliwie dowód tego rodzaju nie ma charakteru obligatoryjnego, a w przypadku braku chęci stawiennictwa w Sądzie nie istnieją dostępne środki prawne pozwalające na przesłuchanie podmiotu mającego status strony. Uwzględniając fakt, że B. S. reprezentowana była przez profesjonalnego pełnomocnika, który na rozprawie poprzedzającej wydanie rozstrzygnięcia potwierdził wiedzę swoje klientki o stanie i przebiegu procesu, należało przyjąć, że brak stawiennictwa pozostawał suwerennym wyborem pozwanej z jednoczesną świadomością skutków prawnych pominięcia dowodu z jej przesłuchania.

Sąd pominął również zeznania świadka A. W., który sam przyznał, że nie ma wiedzy na temat szczegółów umowy sprzedaży oraz faktycznie uiszczonej ceny. Tym samym jego twierdzenia nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Za nieodpowiadające rzeczywistości Sąd uznał tę część zeznań M. P., w której wskazywała na przekazanie powodowi w trakcie czynności notarialnej kwoty 70.000 złotych. Depozycje te pozostawały w całkowitej

opozycji do konsekwentnych i wiarygodnych zeznań powoda oraz świadków E. C., T. C. i M. C.. Jednocześnie świadek nie była w stanie przypomnieć sobie szczegółów wzajemnego rozliczenia z B. S. w zakresie przekazania kwoty ceny sprzedaży z tytułu nabycia mieszkania przy ulicy (...) (75.000 złotych). Przedstawiona przez nią relacja o wykorzystaniu środków biura nieruchomości („wydaje mi się, że pani S. nie przekazała mi kwoty 60.000 – 70.000 złotych na poczet ceny sprzedaży”, „możliwe, że to były środki firmy, wydaje mi się, że pani S. na pewno się ze mną rozliczyła. Lokal był dalej sprzedawany i mogło to być zaliczane na poczet sprzedaży” k.145) nie korespondowała z oświadczeniem składanym w toku czynności podjętych przez organa ścigania („B. S. przekazała do biura na rzecz zamiany kwotę 75.000 złotych plus prowizję” k.59). Niniejsza sprawa nie była przy tym pierwszym postępowaniem w tym przedmiocie. M. P. miała świadomość, że toczył się proces cywilny w sprawie II C 690/11 przeciwko jej mężowi oraz podejmowane były czynności sprawdzające przez funkcjonariuszy Policji. Niepamięć w tym zakresie (kwestia przekazania środków przez pozwaną) budzi wątpliwości, a w kontekście znajomości świadka z B. S. od 6 – 7 lat oraz użytego sformułowania „pani B.” (k.145), co świadczy o większej zażyłości niż zwykła związana z prowadzonymi interesami, Sąd przyjął, że twierdzenia świadka nie odpowiadały prawdzie stanowiąc wyraz przedstawienia wersji zdarzeń korzystnej dla pozwanej. O bliskich relacjach świadka z B. S. przemawia również treść udzielonych przez pozwaną pełnomocnictw. Kierując się zasadami doświadczenia życiowego nie sposób przyjąć, aby potencjalny klient biura nieruchomości, który nie zna wcześniej jego przedstawicieli udzielił tak szerokiego pełnomocnictwa jak w niniejszej sprawie tzn. do nabycia lokalu oraz dalszej jego sprzedaży i to warunkach swobodnie określonych przez pełnomocnika, a nie mocodawcę.

Oddaleniu podlegały również wnioski dowodowe strony powodowej, a zmierzające do ustalenia rzeczywistej wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) oraz prawa najmu lokalu przy ulicy (...). Okoliczności te były między stronami bezsporne (zgodnie wskazywano na kwoty odpowiednio 105.000 złotych oraz 30.000 złotych), a konieczność prowadzenia postępowania dowodowego związana jest jedynie z faktami mającymi znaczenie dla rozstrzygnięcia i do tego spornymi, co nie miało miejsca w realiach niniejszej sprawy. Jedynie na marginesie należy wskazać, że wartości te zostały wprost przyznane przez stronę pozwaną (k.120), a K. C. konsekwentnie podawał je we wszystkich zainicjowanych postępowaniach (II C 690/11, II C 284/14, I C 274/16 oraz 2 Ds. 183/15).

Na koniec tej części rozważań należy zaznaczyć, że nie pozostawało uzasadnione stanowisko pozwanej o braku możliwości prowadzenia postępowania dowodowego, w szczególności przesłuchania stron oraz zeznań świadków na okoliczności dotyczące faktu uzyskania ceny sprzedaży przez K. C..

W myśl art. 247 k.p.c. dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne.

Przytoczona norma prawna statuuje zakaz dowodowy jedynie w zakresie oświadczeń woli dotyczących treści czynności prawnej, nie zaś oświadczeń związanych z tą czynnością, a więc m.in. oświadczeń wiedzy o poszczególnych faktach (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2009 roku, V CSK 4/2009, Lex nr 527176, wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 30 kwietnia 2015 roku, III Ca 1681/14, Lex nr 2126762, wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 24 czerwca 2014 roku, III Ca 220/14, Lex nr 2128960, komentarz H. Doleckiego do art. 247 k.p.c., Lex).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że spór nie sprowadzał się do oświadczenia woli stron umowy w zakresie elementów przedmiotowo istotnych umowy tj. ceny sprzedaży (75.000 złotych), a jedynie zawartego w akcie notarialnym oświadczenia wiedzy stanowiącego quasi pokwitowanie przekazania środków pieniężnych w wysokości 70.000 złotych. Okoliczność ta mogła być zatem wykazywana za pomocą wszelkich dostępnych środków dowodowych przez K. C., w tym z wykorzystaniem dowodu z przesłuchania stron oraz zeznań świadków, co w żadnej mierze nie naruszało dyspozycji art. 247 k.p.c.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Podstawa materialno prawna zgłoszonego roszczenia opierała się o treść art. 535 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c.

Między stronami doszło do zawarcia umowy sprzedaży, w której cena została określona na kwotę 75.000 złotych. Skoro cena ta nie została uiszczona w całości przez kupującego to pozostaje on dłużnikiem sprzedającego w zakresie nieuiszczonego świadczenia. Takie zachowanie kupującego stanowi niewątpliwe nienależyte wykonanie ciężącego na nim obowiązku kontraktowego, a niezapłacona część świadczenia odzwierciedla wysokość szkody poniesionej przez sprzedawcę.

Zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy potwierdził, że B. S. uiszczyła na rzecz K. C. jedynie kwotę 30.000 złotych tj. 25.000 złotych przy zawieraniu umowy oraz 5.000 złotych w dniu 11 października 2010 roku. Do dnia dzisiejszego nie została natomiast uregulowana dalsza część ceny w kwocie 45.000 złotych (75.000 złotych – 30.000 złotych).

Z punktu widzenia rozstrzygnięcia irrelevantnym pozostawał fakt braku uczestniczenia pozwanej w czynności prawnej stanowiącej podstawę roszczeń sformułowanych przez K. C.. B. S. reprezentowana była przez pełnomocnika, któremu udzieliła pełnomocnictwa rodzajowego w szczególnej formie wymaganej przepisami prawa (art. 99 § 1 k.c. – akt notarialny). Oznacza to, że czynności podejmowane przez M. P. w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu był podejmowane w imieniu oraz na rzecz mocodawcy – w tym przypadku pozwanej. W tym kontekście całkowicie nieuzasadnionym pozostawało stanowisko pozwanej, że próba jej przesłuchania w toku niniejszego procesu byłaby bezcelowa z uwagi na to, że nie uczestniczyła w czynności prawnej z dnia 1 października 2010 roku. O ile faktycznie B. S. nie była obecna przy zawarciu aktu notarialnego, o tyle miała możliwość przedstawienia faktów istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia, w szczególności związanych z przekazaniem na rzecz swego pełnomocnika środków finansowych na poczet umowy sprzedaży, co niewątpliwie mogło uwiarygodnić zeznania świadka M. P. o przekazaniu świadczenia w pełnej wysokości na rzecz sprzedającego, a jednocześnie podważyć prawdziwość depozycji powoda oraz zeznań świadków E. C., M. C. i T. C.. Co więcej, nie istniały żadne obiektywne przeszkody, aby przedstawić chociażby potwierdzenie przelewu, czy pokwitowanie przekazania tych środków przez pozwaną na rzecz pełnomocnika. Nie można stracić z pola widzenia faktu, że M. P. prowadziła wówczas działalność gospodarczą. Jeśli faktycznie przedstawiciela biura przekazywała w dniu 1 października 2010 roku kwotę 70.000 złotych to winien zostać jakikolwiek ślad takiej transakcji chociażby w dokumentacji związanej z tą działalnością. Trudno przyjąć, aby dysponowanie taką kwotą nie miało swojego źródła, w szczególności że pieniądze te nie zostały wypłacone w placówce banku, czy bankomacie, ewentualnie, że M. P. nie wystawiła żadnego potwierdzenia z tytułu przyjęcia tych środków od pozwanej. Okoliczności takie nie były jednak przedmiotem postępowania dowodowego, a B. S. nie zaofiarowała żadnych środków dowodowych w tym zakresie, poza depozycjami świadka M. P., które w złożonym kształcie nie zostały uznane za wiarygodne. Pozwana uznała, że wystarczającym dowodem w tej mierze pozostają oświadczenia złożone przez powoda w akcie notarialnym z dnia 1 października 2010 roku oraz pokwitowaniu z dnia 11 października 2010 roku. B. P. pominęła jednak możliwość podważenia treści złożonych oświadczeń wiedzy, co ostatecznie miało miejsce w toku niniejszego procesu. W świetle obowiązującej w postępowaniu cywilnym zasady ciężaru dowodu oraz reprezentowania pozwanej przez fachowego pełnomocnika Sąd nie znalazł jakichkolwiek podstaw do prowadzenie dalszego postępowania z urzędu (art. 233 § 2 k.p.c.), w szczególności celem obalenia wiarygodności zeznań K. C. i zgłoszonych przez niego świadków.

W tym miejscu ponownie należy podkreślić, że zawarte w akcie notarialnym i pokwitowaniu z dnia 11 października 2010 roku oświadczenia były w istocie oświadczeniami wiedzy, a ich zgodność z rzeczywistym przebiegiem zdarzeń mogła być podważona. W tym zakresie Sąd uznał za wiarygodną wersję przedstawioną przez K. C.. Powód w istocie działał w zaufaniu do przedstawicieli biura nieruchomości, dysponujących stosownymi pełnomocnictwami od B. S., a przy tym osobami, którym powód sam zlecił podjęcie czynności mających na celu zamianę jego mieszkania na większy lokal. K. C. nie przywiązywał większej wagi do braku bezpośredniego kontaktu z potencjalnym nabywcą, jako że jego główną intencją było uzyskanie prawa do mieszkania o większej powierzchni. Powód obdarzył przy tym zaufaniem przedstawicieli biura nieruchomości i nie był zaniepokojony w żadnej mierze ich zapewnieniami o przekazaniu

dalszej części ceny sprzedaży w przyszłości, skoro znajdowało to uzasadnienie w nieobecności B. S. w kraju. Zachowanie takie pozostawało bez wątpliwości lekkomyślne i nieodpowiedzialne. K. C. zaufał bowiem bezgranicznie osobom trzecim, których nie znał zbyt dobrze i nie mógł mieć żadnej gwarancji, że ich zapewnienia zostaną faktycznie zrealizowane. Okoliczności te nie wpływają jednak w żaden sposób na zasadność zgłoszonych roszczeń. Naiwność i łatwowierność powoda oraz brak zachowania wymaganej ostrożności przy składaniu poszczególnych oświadczeń wiedzy (pokwitowania) pozostają irrelevantne prawnie z punktu widzenia rozstrzygnięcia, skoro głównym przedmiotem niniejszej sprawy nie była oceny racjonalności zachowania K. C., a fakt, czy uzgodniona przez strony cena sprzedaży została w całości uiszczona przez pozwaną.

Ponownie należy zaznaczyć, że całokształt zgromadzonego materiału dowodowego nie prowadzi do konkluzji, że powód pomimo uzyskania całej kwoty ceny sprzedaży zainicjował kolejne postępowanie w celu uzyskania świadczenia de facto nienależnego. K. C. nie jest osobą legitymującą się wykształceniem prawniczym, a jego postawa w toku niniejszego procesu pozwała na wyrażenie tezy o jego łatwowierności, naiwności oraz braku doświadczenia życiowego w należywym zabezpieczeniu swoich praw i interesów. Powód w toku szeregu inicjowanych postępowań konsekwentnie potwierdzał uzyskanie jedynie części ceny (30.000 złotych). Gdyby faktycznie kierowały nim pobudki uzyskania nienależnego świadczenia to nic nie stałoby na przeszkodzie w kwestionowaniu uzyskania jakiegokolwiek części ceny sprzedaży, a w konsekwencji dochodzenia od pozwanej kwoty 75.000 złotych. W toku niniejszego postępowania nie ujawniły się jednak żadne okoliczności, które potwierdzałyby taki stan rzeczy, w szczególności sprzeczne z zasadami współzycia społecznego intencje powoda. Nie sposób bowiem uznać K. C. za osobę, która w wyrafinowany, uprzednio starannie zaplanowany sposób próbuje dążyć do uzyskania od B. S. nienależnego świadczenia. Wręcz przeciwnie, powód przedstawiając konsekwentną, szczerą i co najważniejsze wiarygodną wersję przebiegu wypadków dochodzi jedynie części świadczenia, które w rzeczywistości nie zostało zrealizowane przez kupującego w związku ze skutecznie zawartą umową sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Z tych wszystkich względów roszczenie K. C. pozostawało uzasadnione w zakresie kwoty 45.000 złotych, a w pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

W tym miejscu należy zasygnalizować dodatkowe dwie okoliczności.

Po pierwsze, z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy bez większego znaczenia pozostawały szczegóły wzajemnych rozliczeń pomiędzy pozwaną, a jej pełnomocnikiem – M. P.. O ile okoliczności te mogły wpływać na ocenę wiarygodności twierdzeń K. C., o tyle nie zostały w żadnej mierze zaoferowane przez stronę pozwaną. Jednocześnie istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy cała cena sprzedaży (75.000 złotych) została przekazana na rzecz sprzedającego. Z punktu widzenia zaś powoda, a także w kontekście treści udzielonych przez B. S. pełnomocnictw, nieistotnym pozostawało, czy środki te będą w istocie przekazane przez M. P. po uprzednim ich uzyskaniu od pozwanej, czy też z majątku pełnomocnika z późniejszym rozliczeniem się ze swym mocodawcą.

Po wtóre, brak jest jakichkolwiek podstaw do żądania od pozwanej kwoty 30.000 złotych stanowiącej równowartość prawa najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...). Zgromadzony materiał dowodowy wprost potwierdza, że strony zgodnie ustaliły wartość praw podlegających zamianie oraz konieczność dopłaty różnicy (75.000 złotych) przez B. S.. K. C. ostatecznie zmienił swoje miejsce zamieszkania i zawarł umowę najmu powyższego lokalu, zaś pozwana nabyła prawo własności lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...). Zatem obie strony osiągnęły zamierzone cele związane z przeprowadzaną transakcją. Jednocześnie na przestrzeni ponad 7 lat od chwili zawarcia umowy sprzedaży powód nie doprowadził do uchylecia się od skutków prawnych zawartej czynności, czy to w związku z wadą oświadczenia woli (art. 82 k.c. i nast.), czy też wyzyskiem (art. 388 k.c.), w związku z czym niezasadną pozostaje próba żądania od pozwanej jakiegokolwiek kwoty z tego tytułu. Należy przy tym pamiętać, że najem jako prawo o charakterze majątkowym przedstawia określoną wartość majątkową (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2002 roku, III CZP 28/02, OSNC 2002/12/150, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2008 roku, III CZP 33/08, OSNC 2009/6/86).

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 2 k.c. przyznając je na rzecz powoda od dnia 21 kwietnia 2016 roku tj. dnia następnego po dniu doręczeniu odpisu pozwu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 in fine k.p.c. uwzględniając fakt, że K. C. wygrał spór w 64 % (45.000 złotych/ 70.000 złotych). Zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielnia kosztów procesu, strony powinny ponieść jego koszty w takim stopniu, w jakim przegrały sprawę, a więc powód w 36 %, a pozwana w 64 %. Koszty procesu w niniejszej sprawie wyniosły łącznie 14.434 złotych, w tym po stronie powoda i pozwanej w kwocie po 7.217 złotych (7.200 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego – § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie - Dz.U. 2015, poz. 1800, w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 3 października 2016 roku - Dz.U. 2016, poz. 1668 oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa). Powoda zgodnie z powyższą zasadą powinny obciążać koszty w wysokości 5.196,24 złotych (14.434 złotych x 0,36), skoro jednak faktycznie poniósł koszty w kwocie 7.217 złotych, pozwana winna zwrócić na jego rzecz kwotę 2.020,76 złotych (7.217 złotych – 5.196,24 złotych).

W toku postępowania wygenerowane zostały również koszty sądowe, które tymczasowo poniósł Skarb Państwa w łącznej wysokości 3.500 złotych tytułem opłaty od pozwu, od której uiszczenia K. C. został zwolniony. Uwzględniając treść art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz zasadę ponoszenia kosztów procesu w niniejszej sprawie Sąd nakazał pobrać od K. C. kwotę 1.260 złotych (0,36 x 3.500 złotych), zaś od B. S. kwotę 2.240 złotych (0,74 x 3.500 złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.