

## UZASADNIENIE

W dniu 24.08.2016 r. powód K. P. wystąpił przeciwko S. D. z pozwem o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „S. D. przenosi na rzecz K. P., do jego majątku osobistego na prawach rozdzielności majątkowej, lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, oznaczony numerem (...), składający się z trzech izb, o powierzchni użytkowej 59,64 m<sup>2</sup>, znajdujący się na trzeciej kondygnacji w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w miejscowości E., gminie E., powiecie (...), województwie (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Elku prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz związane z tym lokalem prawa w nieruchomości wspólnej, czyli udział obejmujący 20/290 części prawa współwłasności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0290 ha, na której znajduje się przedmiotowy budynek mieszkalny i dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Elku prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz taki sam udział we współwłasności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – za cenę 80.000,00 zł (słownie: osiemdziesiąt tysięcy złotych 00/100), która to cena została uiszczona. Jednocześnie powód domagał się zasądzenia od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania powód wskazał, iż strony postępowania w dniu 24.03.2016 r. zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości objętej żądaniem pozwu. Powód uiścił przy tym całą cenę nabycia, lecz pozwany – mimo upływu terminu zastrzeżonego na zawarcie umowy przyrzeczonej – odmówił podpisania umowy przenoszącej własność tejże nieruchomości.

Sprawa zainicjowana na skutek powyższego pozwu wpłynęła do Sądu Rejonowego w Elku i zarejestrowana została w Rep. C. za nr 916/16. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Elku z dnia 19 grudnia 2016 r. sprawa ta przekazana została do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Suwałkach, gdzie zarejestrowano ją za sygn.. akt I. C. 995/16.

W dniu 29.02.2016 r. powód K. P. wystąpił przeciwko S. D. z pozwem o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie własności nieruchomości położonej w T., gmina S., powiat (...), województwo (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). Jednocześnie powód domagał się zasądzenia od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania powód wskazał, iż strony postępowania w dniu 25.09.2015 r. zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości objętej żądaniem pozwu. Powód uiścił przy tym całą cenę nabycia, lecz pozwany – mimo upływu terminu zastrzeżonego na zawarcie umowy przyrzeczonej – odmówił podpisania umowy przenoszącej własność tejże nieruchomości.

Sprawa zainicjowana na skutek powyższego pozwu wpłynęła do Sądu Rejonowego w Elku i zarejestrowana została w Rep. C. za nr 254/16. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Elku z dnia 22 grudnia 2016 r. sprawa ta przekazana została do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Suwałkach, gdzie zarejestrowano ją za sygn. akt I. C. 1000/16.

Postanowieniem z dnia 26 stycznia 2017 r. Sąd Okręgowy w Suwałkach obie powyższe sprawy połączył do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia – za sygn. akt I. C. 995/16.

Pozwany S. D. nie uznał żadnego z żądań wysuniętych przez powoda K. P. i domagał się zasądzenia od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Argumentując swe stanowisko w sprawie pozwany przyznał, że zawarł z powodem umowy przedwstępne w dniu 25.09.2015 r. i w dniu 24.08.2016 r. Podniósł jednak, iż umowy powyższe były pozorne, a w związku z tym nieważne. W istocie bowiem stanowiły one zabezpieczenie pożyczki udzielonej pozwanemu przez powoda. Pozwany podkreślał, że pożyczka ta udzielona została odpłatnie, przy czym wynagrodzenie powoda przewyższało odsetki maksymalne w związku z czym strony zdecydowały się ukryć tę umowę (tj. umowę pożyczki) pod umową przedwstępną sprzedaży.

Kwota pożyczki wynosiła 200.000,00 zł, a oprocentowanie należne powodowi – 5% w skali miesiąca. Jednocześnie pozwany sygnalizował, iż druga z umów przedwstępnych zawarta została przez strony postępowania jako dodatkowe zabezpieczenie pożyczki w związku z tym, iż pozwany nie posiadał środków na zwrot tejże pożyczki. Dodatkowo, pozwany akcentował, że gdyby nawet umów przedwstępnych z dnia 25.09.2015 r. i 24.08.2016 r. nie uznać za pozorne, to i tak ocenić należy jako nieważne z mocy art. 58§2 kc. Wartość nieruchomości stanowiących przedmiot tych umów przewyższała bowiem znacznie kwotę pożyczki udzielonej pozwanemu przez powoda.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Dnia 25 września 2015 r. S. D. i K. P. zawarli umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości T., gminie S., powiecie (...), województwie (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna (...) o powierzchni 6,4400 ha, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie. Umowa ta zawarta została w formie aktu notarialnego. Stosownie do jej treści S. D. jako właściciel przedmiotowej nieruchomości zobowiązał się nieruchomość tę sprzedać K. P. za cenę 250.000,00 zł, pod warunkiem, że Gmina S. nie wykona prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm.). Z kolei K. P. w umowie tej zobowiązał się przedmiotową nieruchomość od S. D. za wyżej wymienioną cenę i po spełnieniu wyżej wymienionego warunku kupić. Zawierając umowę przedwstępną, jej strony oświadczyły przy tym, że umowę przyrzeczoną zobowiązują się zawrzeć w terminie do dnia 31.12.2015 r. Jednocześnie strony tej umowy zastrzegły, że każdej z nich przysługuje prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej, bez podania przyczyny, które to prawo może być wykonane nie później niż do dnia 15.12.2015 r. W umowie przedwstępnej zamieszczono też zapis, iż jeszcze przed jej podpisaniem, tytułem zaliczki, K. P. uiszczył na rzecz S. D. kwotę 230.000,00 zł, nie precyzując przy tym, czy płatności zaliczki dokonano gotówką czy też przelewem. Pozostałą zaś część ceny nabycia lokalu (tj. kwotę 20.000,00 zł) K. P. zobowiązał się zapłacić przed podpisaniem umowy przyrzeczonej (dowód: umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 25.09.2015 r. nr Rep. (...) k. 68-72).

W dniu 25.09.2015 r., K. P. przełał na rachunek G. S. kwotę 200.000,00 zł, przy czym w tytule przelewu wskazano „akt notarialny repertorium A nr (...)” (dowód: potwierdzenie przelewu k. 205). Pozostałą część zaliczki w kwocie 30.000,00 zł K. P. zapłacił S. D. gotówką zeznania powoda 00:09:46-00:41:50 rozprawy z dnia 18.12.2017 r. k. 343-344v).

Ani S. D., ani K. P. nie odstąpili od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 25.09.2015 r. Umowa przyrzeczona wyżej wymienioną umową przedwstępną nie została jednak przez nich zawarta. S. D. odmówił bowiem przystąpienia do niej. Resztę ceny nabycia nieruchomości położonej w miejscowości T., gminie S., powiecie (...), województwie (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna (...) o powierzchni 6,4400 ha, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, K. P. uiszczył w dniu 25.05.2017 r. – do depozytu Sądu Rejonowego w Elku (dowód: potwierdzenie przelewu k. 255-256).

Aktualnie, nieruchomość położona w miejscowości T., gminie S., powiecie (...), województwie (...), oznaczona w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna (...) o powierzchni 6,4400 ha, objęta księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie w dalszym ciągu stanowi własność S. D.. Wyżej wymienioną nieruchomość tę nabył w dniu 03.12.1999 r. od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy w O. za cenę 591.500,00 zł. Przedmiotowa nieruchomość jest wyspą na jeziorze W. (wyspa (...)). W rejestrze gruntów, figuruje jako działka stanowiąca zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Dla nieruchomości tej nie jest urządzony plan zagospodarowania przestrzennego (dowód: odpis z księgi wieczystej k. 73-76, wydruk z księgi wieczystej k. 286-290, , wypis i wyrys z rejestru gruntów k. 156-157, informacja z Urzędu Gminy S. k. 158, umowa sprzedaży z dnia 03.12.1999 r. k. 212-217).

W dniu 24.03.2016 r. K. P. oświadczył, że rozwiąże umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości T., gminie S., powiecie (...), województwie (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna (...) o powierzchni 6,4400 ha, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w

Olsztynie, zawartą ze S. D. w dniu 25.09.2015 r. pod warunkiem, iż S. D. zwróci mu zaliczkę w wysokości 230.000,00 zł w terminie do dnia 14.04.2016 r. (dowód: oświadczenie k. 203).

Również w dniu 24.03.2016 r. S. D. i K. P. zawarli umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, oznaczonego numerem (...), składającego się z trzech izb, o powierzchni użytkowej 59,64 m<sup>2</sup>, znajdującego się na trzeciej kondygnacji w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w miejscowości E., gminie E., powiecie (...), województwie (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Ełku prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz związanych z tym lokalem praw w nieruchomości wspólnej, czyli udziału obejmującego 20/290 części prawa współwłasności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0290 ha, na której znajduje się przedmiotowy budynek mieszkalny i dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Ełku prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz taki sam udział we współwłasności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Umowa ta zawarta została w formie aktu notarialnego. Stosownie do jej treści S. D. jako właściciel przedmiotowego lokalu zobowiązał się nieruchomość tę sprzedać K. P. za cenę 80.000,00 zł, zaś K. P. w umowie tej zobowiązał się przedmiotowy lokal od S. D. za wyżej wymienioną cenę kupić. Zawierając umowę przedwstępną, jej strony oświadczyły przy tym, że umowę przyrzeczoną zobowiązują się zawrzeć w terminie do dnia 31.05.2016 r. Jednocześnie strony tej umowy zastrzegły, że każdej z nich przysługuje prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej, bez podania przyczyny, które to prawo może być wykonane nie później niż do dnia 30.04.2016 r. W umowie przedwstępnej zamieszczono też zapis, iż jeszcze przed jej podpisaniem, tytułem zaliczki, K. P. uiszczył na rzecz S. D. kwotę 70.000,00 zł, nie precyzując przy tym, czy płatności zaliczki dokonano gotówką czy też przelewem. Pozostałą zaś część ceny nabycia lokalu (tj. kwotę 10.000,00 zł) K. P. zobowiązał się zapłacić do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej (dowód: umowa przedwstępna sprzedaży lokalu z dnia 24.03.2016 r. nr Rep. A (...) k. 8-11).

Zaliczkę na poczet ceny nabycia lokalu stanowiącego przedmiot umowy przedwstępnej z dnia 30.04.2016 r. K. P. uiszczył na rzecz S. D. gotówką (dowód: zeznania powoda 00:09:46-00:41:50 rozprawy z dnia 18.12.2017 r. k. 343-344v).

Ani S. D., ani K. P. nie odstąpili od umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu z dnia 24.03.2016 r. Umowa przyrzeczoną wyżej wymienioną umową przedwstępną nie została jednak przez nich zawarta. S. D. odmówił bowiem przystąpienia do niej. Resztę ceny nabycia lokalu mieszkalnego objętego księgą wieczystą numer (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ełku K. P. uiszczył w dniu 15.12.2016 r. – do depozytu Sądu Rejonowego w Ełku (dowód: potwierdzenie przelewu k. 46).

Aktualnie, prawo własności lokalu mieszkalnego objętego księgą wieczystą numer (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ełku przysługuje (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. Dnia 26.07.2017 r. S. D. przeniósł bowiem własność przedmiotowego lokalu na rzecz ww. podmiotu w ramach umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie (dowód: odpis z księgi wieczystej k. 31-34, 35-43, wydruk z księgi wieczystej k. 291-293 i 303-307). Jednym z dwóch wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (i to większościowym) jest G. S. (dowód: wydruk z KRS k. 308–313).

Umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. nie były pierwszymi umowami tego rodzaju zawieranyymi przez S. D. i K. P..

I tak, w dniu 28.08.2013 r. S. D. oraz K. P. i M. S. (działający w imieniu własnym i na rzecz swej żony – A. S.) zawarli przedwstępną umowę nieruchomości położonej w miejscowości R., gminie E., o powierzchni 18,7400 ha, oznaczonej numerami geodezyjnymi (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ełku, mocą której pierwszy z wyżej wymienionych zobowiązał się sprzedać przedmiotową nieruchomość drugim za cenę 170.000,00 zł. Zawierając umowę przedwstępną, jej strony oświadczyły przy tym, że umowę przyrzeczoną zobowiązują się zawrzeć w terminie do dnia 28.12.2013 r., pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych lub inny uprawniony podmiot nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu. Jednocześnie strony tej umowy zastrzegły, że każdej z nich przysługuje prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej, bez podania przyczyny, które to prawo może być wykonane nie później niż do dnia 28.11.2013 r. W umowie przedwstępnej zamieszczono też zapis, iż jeszcze przed jej podpisaniem, tytułem zaliczki, K. P. oraz M. S. i A. S. uiszczyli na rzecz S. D. kwotę 160.000,00 zł, nie precyzując przy

tym, czy płatności zaliczki dokonano gotówką czy też przelewem (dowód: umowa przedwstępna z dnia 28.08.2013 r. Rep. A nr (...) k. 168-175). Do zawarcia umowy przyrzeczonej umową z dnia 28.08.2013 r. jednak nie doszło – umowa przedwstępna z dnia 28.08.2013 r. została bowiem przez strony je zawierające rozwiązana w dniu 29.11.2013 r. Rozwiązując umowę strony skwitowały się z wzajemnych roszczeń, w tym w zakresie zwrotu zaliczki (dowód: oświadczenie o rozwiązaniu umowy przedwstępnej sprzedaży k. 178-183).

W dniu 28.08.2013 r. K. P. przelał na rachunek G. S. kwotę 40.000,00 zł, w tytule przelewu wskazując „opl. sktu notarialnego (...)” (dowód: potwierdzenie przelewu k. 167). Natomiast w dniu 27.11.2013 r., S. D. przelał na rachunek M. S. kwotę 165.000,00 zł tytułem zwrotu zaliczki wynikającej z umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 28.08.2013 r. (dowód: potwierdzenie przelewu k. 176).

Z kolei w dniu 29.08.2013 r. S. D. oraz K. P. i M. S. (działający w imieniu własnym i żony A. S.) zawarli przedwstępna umowę nieruchomości położonej w miejscowości R., gminie E., o powierzchni 12,8130 ha, oznaczonej numerami geodezyjnymi (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elku oraz nieruchomości położonej w miejscowości R., gminie E., o powierzchni 6,4400 ha, oznaczonej numerami geodezyjnymi (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elku, mocą której pierwszy z wyżej wymienionych zobowiązał się sprzedać przedmiotową nieruchomość drugim w udziałach po 1/2 części za cenę 180.000,00 zł. Zawierając umowę przedwstępna, jej strony oświadczyły przy tym, że umowę przyrzeczoną zobowiązują się zawrzeć w terminie do dnia 30.11.2013 r., zastrzegając jednocześnie na rzecz każdej ze stron umowy prawo odstąpienia od niej bez podania przyczyny do dnia 29.10.2013 r. Oba powyższe terminy zostały następnie przez S. D., K. P., M. S. i A. S. zmienione na 29.11.2013 r. (dowód: umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 29.08.2013 r. nr (...) k. 197-202, aneks do umowy przedwstępnej k. 194). Do zawarcia umowy przyrzeczonej umową z dnia 29.08.2013 r. jednak nie doszło – umowa przedwstępna z dnia 28.08.2013 r. została bowiem przez strony je zawierające rozwiązana w dniu 13.12.2013 r., w związku z czym w dniu 27.11.2013 r. S. D. zwrócił K. P. oraz M. A. i A. małż. S. uiszczono uprzednio przez nich tytułem zaliczki kwotę 170.000,00 zł, nie precyzując przy tym, czy płatności zaliczki dokonano gotówką czy też przelewem (dowód: oświadczenie o rozwiązaniu umowy przedwstępnej sprzedaży k. 186-193).

Dnia 29.08.2013 r. K. P. przelał na rachunek G. S. kwotę 70.000,00 zł, przy czym w tytule przelewu wpisano „opl. nr aktu notarialnego (...)”. Również dnia 29.08.2013 r. na rachunek G. S. wpłynęła kwota 70.000,00 zł, pochodząca od M. S.. W tytule przelewu wpisano w tym wypadku „akt notarialny nr (...)” (dowód: potwierdzenia przelewu k. 195-196). Natomiast w dniu 04.12.2013 r. S. D. przelał na rachunek K. P. i M. S. kwoty po 82.500,00 zł tytułem zwrotu zaliczki wynikającej z umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 29.08.2013 r.

Podobną do opisanych powyżej umów, w dniu 25.09.2015 r. S. D. zawarł też z M. A. i A. małż. S.. Umowa ta dotyczyła nieruchomości położonej w miejscowości R., gminie E., oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 18,7400 ha, objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elku. Cenę sprzedaży tejże nieruchomości w umowie przedwstępnej określono na kwotę 230.000,00 zł, wskazując przy tym, iż tytułem zaliczki S. D. otrzymał od M. A. i A. małż. S. kwotę 207.000,00 zł i nie precyzując jednak, czy płatności zaliczki dokonano gotówką czy też przelewem. Jednocześnie, w omawianej umowie przedwstępnej, określono też termin na zawarcie umowy przyrzeczonej do dnia 31.12.2015 r. (dowód: umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 25.09.2015 r. nr Rep. A. (...)k. 234-241). Do zawarcia umowy przyrzeczonej umową z dnia 25.09.2015 r. jednak nie doszło – umowa przedwstępna z dnia 25.09.2015 r. została bowiem przez strony je zawierające rozwiązana w dniu 13.04.2016 r. (dowód: oświadczenie o rozwiązaniu umowy przedwstępnej sprzedaży k. 227-232, potwierdzenie przelewu k. 226).

Dnia 30.09.2015 r. na rachunek G. S. wpłynęła kwota 180.000,00 zł, pochodząca od M. S.. W tytule przelewu wpisano przy tym „zaliczka na zakup nieruchomości w R. nr aktu (...)” (dowód: potwierdzenie przelewu k. 233). Natomiast w dniu 13.04.2016 r. S. D. przelał na rachunek M. S. kwotę 207.000,00 zł tytułem zwrotu zaliczki wynikającej z umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 29.08.2013 r. (dowód: potwierdzenie przelewu k. 226).

K. P. od roku 1992 prowadził działalność gospodarczą o profilu gastronomiczno-hotelowym, a aktualnie przebywa na rencie. Wyżej wymieniony zajmował się również obrotem nieruchomości – kupował je po atrakcyjnych cenach

i sprzedawał z zyskiem. W okresie prowadzenia działalności gospodarczej, K. P. współpracował z M. S. i to właśnie od M. S. uzyskał informację, iż S. D. oferuje do sprzedaży nieruchomości w atrakcyjnych cenach. K. P. jest żonaty, ale od dnia 24.08.2010 r. z żoną swą pozostaje w ustroju rozdzielności majątkowej (dowód: zeznania świadka M. S. 01:29:10-01:57:43 rozprawy z 19.06.2017 r. k. 260v-261v, umowa o ustanowienie rozdzielności majątkowej k. 159-160, zeznania powoda 00:09:46-00:41:50 rozprawy z dnia 18.12.2017 r. k. 343-344v).

S. D. ma lat 79. Jest właścicielem wielohektarowego gospodarstwa rolnego. W związku z prowadzeniem tego gospodarstwa zdarzają mu się problemy finansowe. Od 2008 r. wyżej wymieniony zatrudnia w charakterze dyrektora do zarządzania i spraw marketingowych G. S.. (dowód: zeznania świadka G. S. 00:58: (...) :29:10 rozprawy z 19.06.2017 r. k. 258v-260v, zeznania pozwanego 00:42:08- 01:06:04 rozprawy z dnia 18.12.2017 r. k. 344v-345).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z treścią art. 390§1 kc, jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390§2 kc). Przy czym prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie (art. 64 kc i art. 1047 kc). W kontekście powyższych regulacji oceniać należało żądania zgłoszone przez powoda.

Bezspornym w sprawie niniejszym było, że strony postępowania zawarły w dniu 25.09.2015 r. i w dniu 24.03.2016 r. umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości, przy czym każda z tych umów miała formę aktu notarialnego i każda z nich określała elementy istotne dla umowy sprzedaży (przedmiot – nieruchomość gruntową, objętą księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie w przypadku umowy z dnia 25.09.2015 r. i nieruchomość lokalową, objętą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ełku w przypadku umowy z dnia 24.03.2016 r. oraz cenę – 250.000,00 zł w przypadku umowy z dnia 25.09.2015 r. i 80.000,00 zł w przypadku umowy z dnia 24.03.2016 r.). Potwierdzają to akty notarialne załączone do akt sprawy. Bezspornym w sprawie niniejszej było również to, że umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. nie zostały przez strony postępowania rozwiązane; żadna ze stron postępowania nie skorzystała też z prawa odstąpienia od powyższych umów, w ich treści zastrzeżonego. Potwierdzają to zeznania stron postępowania – w tym zakresie zgodne. Bezspornym w sprawie niniejszej było także to, że umowy przyrzeczone w umowach przedwstępnych z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. nie zostały zawarte mimo upływu terminów zakreślonych w nich na dokonanie tych czynności, a za powyższe odpowiedzialność ponosił pozwany, który od zawarcia umów przyrzeczonych się uchylił. To również potwierdzają – w tym zakresie zgodne – zeznania stron.

W zaistniałej sytuacji nie budzi wątpliwości, że powód – co do zasady – uprawniony był wysunąć żądania zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczeń woli przewidzianych w umowach przedwstępnych z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. Uwzględnienie tych żądań - zważywszy na charakter zarzutów zgłoszonych przez pozwanego – uzależnione było jednak przede wszystkim od ustalenia, iż wspomniane umowy przedwstępne były ważne.

Nieważności umów przedwstępnych z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. pozwany upatrywał w pierwszej kolejności w ich pozorności, a w drugim rzędzie – w ich sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z art. 83 § 1 kc nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli jednak oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Podkreślenia wymaga, że nieważność czynności prawnej spowodowana pozornością jest nieważnością bezwzględna, na którą powołać się może każdy, kto ma w tym interes prawny (art. 189 kc).

W ocenie Sądu po stronie pozwanego istnieje interes prawny w dowodzeniu pozorności umów przedwstępnych z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. zawartych z powodem. Pozorność, a w konsekwencji nieważność tychże umów,

niweczyłaby bowiem żądania wysunięte przez powoda. W takim zaś stanie rzeczy Sąd zobligowany był zbadać, jaki był zamiar i rzeczywista wola stron przy zawieraniu umów przedwstępnych z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r.

Argumentując tezę o pozorności umów przedwstępnych z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. pozwany wskazywał, iż nie miały one prowadzić do przeniesienia własności nieruchomości stanowiących ich przedmiot, lecz stanowić zabezpieczenie pożyczki udzielonej pozwanemu przez powoda. Zwrot pożyczki niweczyć miał skutki umowy przedwstępnej, a służyć temu miało uprawnienie do odstąpienia od umowy przedwstępnej zastrzeżone tak w umowie z dnia 25.09.2015 r. jak i w umowie z dnia 24.03.2016 r.

Odnosząc się do powyższej argumentacji wskazać godzi się w pierwszej kolejności, że w realiach sprawy niniejszej nie znalazł Sąd podstaw do tego, by przyjąć, iż powód udzielił pozwanemu pożyczki. Powyższemu pozwany bowiem od początku postępowania stanowczo i konsekwentnie zaprzeczał. Jedyne dowody, jakie pozwany przedstawił na poparcie swych twierdzeń w omawianym zakresie stanowiły zaś zeznania jego samego oraz świadka G. S.. Dowody te ocenił Sąd jako niewiarygodne, a do takiej oceny skłoniły Sąd dwie przyczyny. Po pierwsze, pozwany – jako żywotnie zainteresowany wynikiem procesu – zdeterminowany był przedstawić Sądowi taki obraz sytuacji, jaki byłby dla niego korzystny (w tym wypadku obraz, mający wywołać przekonanie o zaciągnięciu pożyczki u pozwanego). Żywotnie zainteresowana wynikiem procesu, zdaniem Sądu, była też świadka G. S.. Od lat jest ona bowiem z pozwanym blisko związana, pełniąc funkcje zarządcze w gospodarstwie rolnym przez pozwanego prowadzonym. O bliskich związkach pozwanego i świadka G. S., a także ewidentnym wpływie wyniku niniejszej sprawy na sytuację tego świadka świadczy też fakt, iż wyżej wymieniona uczestniczyła w obrocie środkami pieniężnymi w związku z zaliczkami uiszczanymi przez powoda na poczet ceny nabycia nieruchomości stanowiących przedmiot umów przedwstępnych z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. (na jej rachunek środki te były przelewane), a nadto jest współnikiem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., która to spółka – w toku niniejszego procesu, już po złożeniu zeznań przez G. S. – nabyła od pozwanego lokal mieszkalny objęty księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elku, stanowiący przedmiot umowy przedwstępnej z dnia 24.03.2016 r. Po drugie, z relacji pozwanego i świadka G. S. dotyczących się warunków pożyczki udzielonej rzekomo pozwanemu przez powoda wynikało, że pożyczka ta dotyczyła kwoty 200.000,00 zł (która przelana została pozwanemu pod tytułem zaliczki na cenę sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy przedwstępnej z dnia 25.09.2015 r.) i miała być oprocentowana na poziomie 5% w skali miesiąca. Uwzględniając powyższe i przyjmując, że datą udzielenia owej rzekomej pożyczki był dzień przekazania pozwanemu przez powoda kwoty 200.000,00 zł pod tytułem zaliczki na cenę nabycia nieruchomości objętej umową przedwstępną z dnia 25.09.2015 r. (25.09.2015 r.) zaś terminem zwrotu tej rzekomej pożyczki miał być dzień, w którym najpóźniej strony mogły odstąpić od wspomnianej umowy przedwstępnej (15.12.2015 r.) uznać należałoby, że – tytułem rzekomych odsetek w wysokości 5% w skali miesiąca – pozwany winien zwrócić powodowi kwotę 26.630,14 zł. Suma rzekomej pożyczki i rzekomych odsetek wynosiłaby w takim układzie rzeczy 226.630,14 zł. Tymczasem, na wypadek odstąpienia od umowy przedwstępnej z dnia 25.09.2015 r., pozwany zobowiązał się zwrócić powodowi kwotę 230.000,00 zł (pod tytułem zaliczki). Kwoty te, jakkolwiek zbliżone, nie są tożsame. Z samej zbliżonej wartości owych kwot nie można zaś, w przekonaniu Sądu, wywodzić, że strony postępowania rzeczywiście zawarły umowę pożyczki na kwotę 200.000,00 zł oprocentowaną na poziomie 5% w skali miesiąca. Gdyby tak było to – zdaniem Sądu – kwota zaliczki wskazana w umowie przedwstępnej z dnia 25.09.2015 r. (stanowiąca – jak twierdził pozwany – sumę kapitału i odsetek) określona zostałaby zgodnie z powyżej wskazanym rachunkiem matematycznym (226.630,14 zł). Wyliczenie oprocentowania w skali 5% w ujęciu miesięcznym od kwoty 200.000,00 zł nie jest bowiem czynnością skomplikowaną i było możliwe już w dacie podpisywania przez strony postępowania umowy przedwstępnej w dniu 25.09.2015 r. Oczywiście nie umknęło uwadze Sądu, iż w sprawie niniejszej znajduje się dokument potwierdzający uiszczenie przez powoda tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy przedwstępnej z dnia 25.09.2015 r. jedynie kwoty 200.000,00 zł. Powyższe nie wyklucza jednak jeszcze, że pozostałej części zaliczki (30.000,00 zł) powód nie uiszczył pozwanemu. Od początku procesu powód wskazywał bowiem, że tę część zaliczki zapłacił pozwanemu w gotówce. I jakkolwiek powód nie dysponował osobnym tego potwierdzeniem, to zwrócić należy uwagę, że w tym zakresie uzyskał od pozwanego pokwitowanie w umowie przedwstępnej z dnia 25.09.2015 r., wyraźnie potwierdzając w niej otrzymanie od powoda tytułem zaliczki kwoty 230.000,00 zł. W takim układzie rzeczy, to pozwanego obciążał ciężar wykazania, iż kwoty takiej od powoda nie uzyskał (art. 6 kc). Tego zaś, w ocenie

Sądu, pozwany nie uczynił. Wskazać też trzeba, iż przyjmując (jak wskazywał pozwany i świadek G. S.), że kolejna umowa przedwstępna zawarta przez strony postępowania (z dnia 24.03.2016 r.), stanowiła dodatkowe zabezpieczenie rzekomej pożyczki w kwocie 200.000,00 zł, także nie można nie zauważyć rozbieżności pomiędzy zastrzeżonymi na rzecz powoda na wypadek odstąpienia od umów przedwstępnych kwotami (230.000,00 zł w przypadku umowy z dnia 25.09.2015 r. /w tym 200.000,00 zł – pożyczka i 30.000,00 zł – odsetki/ oraz 70.000,00 zł w przypadku umowy z dnia 24.03.2016 r. /w całości odsetki/ czyli łącznie 270.000,00 zł) a kwotami obrachowanymi z zastosowaniem wynagrodzenia w wysokości 5% w skali miesiąca (200.000,00 zł – kapitał pożyczki, 66.410,96 zł – odsetki za okres od 25.09.2015 r. do 24.03.2016 r. i 12.164,38 zł – odsetki za okres od 24.03.2016 r. 30.04.2016 r., tj. do dnia, w którym najpóźniej strony mogły odstąpić od umowy przedwstępnej z dnia 24.03.2016 r. czyli łącznie 278.575,34 zł). W tym wypadku rozbieżność jest jeszcze większa niż w przypadku samej umowy z dnia 25.09.2015 r. Tu również wskazać godzi się, że gdyby kwota 70.000,00 zł wskazana w umowie przedwstępnej z dnia 24.03.2016 r. jako zaliczka na poczet ceny nabycia nieruchomości w istocie stanowić miała odsetki, to bez problemu mogła zostać określona przez strony zgodnie z powyżej wskazanym rachunkiem matematycznym (78.575,34 zł). Tu również wskazać godzi się też, że brak osobnego dokumentu potwierdzającego uiszczenie przez powoda tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy przedwstępnej z dnia 24.03.2016 r. kwoty 70.000,00 zł nie świadczy jeszcze o jej nieprzekazaniu pozwanemu przez powoda. W tym zakresie powód uzyskał bowiem od pozwanego pokwitowanie w umowie przedwstępnej z dnia 24.03.2016 r., wyraźnie potwierdzając w niej otrzymanie od powoda tytułem zaliczki kwoty 70.000,00 zł. Ponownie podkreślić trzeba, że w takim układzie rzeczy, to pozwanego obciążał ciężar wykazania, iż kwoty takiej od powoda nie uzyskał (art. 6 kc). Tego zaś, zdaniem Sądu, pozwany nie uczynił.

Konkluzji o udzieleniu pozwanemu przez powoda pożyczki nie można również, zdaniem Sądu, wysnuć na bazie umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości zawieranych przez strony postępowania w roku 2013. Wprawdzie w wypadku tych umów kwoty przekazywane pozwanemu przelewem pod tytułem zaliczki na cenę sprzedaży były niższe niż kwoty zaliczek w umowach wskazane, ale – podobnie jak w przypadku umów z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. – także i tu pokwitowania uzyskania pełnych kwot zaliczek pozwany udzielił powodowi w umowach przedwstępnych. Także w przypadku umów przedwstępnych z roku 2013 kwoty zwrócone przez pozwanego powodowi po rozwiązaniu tychże umów nie korelowały z sumą kwoty rzekomej pożyczki (rozumianej jako kwota przekazana pozwanemu przelewem pod tytułem zaliczki) i wynagrodzenia w wysokości 5% w skali miesiąca za okres od daty przelewu kwoty rzekomej pożyczki do daty rozwiązania umowy przedwstępnej (w przypadku umowy przedwstępnej z dnia 28.08.2013 r. kwota zaliczki uiszczonej przelewem wynosiła 40.000,00 zł, kwota odsetek – 20.252,05 zł, zaś kwota zwrócona powodowi – 165.000,00 zł; natomiast w przypadku umowy przedwstępnej z dnia 29.08.2013 r. kwota zaliczki uiszczonej przelewem wynosiła 140.000,00 zł, kwota odsetek – 22.323,29 zł, zaś kwota zwrócona powodowi – 165.000,00 zł). Trzeba też zwrócić uwagę, iż twierdząc, że powód niejako trudni się udzielaniem pożyczek na wysoki (a w każdym razie wyższy aniżeli ustawowo dopuszczalny procent) pozwany nie przedstawił żadnego dowodu okoliczność tę potwierdzającego. Pamiętać zaś należy, że pozwany akcentował, że wiedzę o rzekomym udzielaniu pożyczek przez powoda uzyskał od osób znajomych. Nic nie stało na przeszkodzie, aby stosowne wnioski dowodowe (o przesłuchanie świadków) w tym zakresie złożyć i przekonać Sąd, że twierdzenia pozwanego w omawianym zakresie są prawdziwe. Z drugiej strony – powód, twierdząc, iż o oferowaniu nieruchomości do sprzedaży dowiedział się od znajomego - M. S., stosowny dowód w tym zakresie przeprowadził. M. S. przesłuchany został bowiem w charakterze świadka i tezy stawiane przez powoda – w omawianym zakresie – potwierdził. Zeznania jego ocenił Sąd przy tym jako wiarygodne. Po stronie tego świadka nie dostrzegł Sąd bowiem żadnych okoliczności, które mogłyby wskazywać, że ma on interes w złożeniu zeznań korzystnych dla powoda. W tym miejscu odnotować też należy, że zeznania innego zawnioskowanego przez powoda świadka (K. S.) pozostawały bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej. Świadek ten nie posiadał bowiem żadnej istotnej wiedzy co do okoliczności zawarcia przez strony postępowania umów przedwstępnych z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r.

Kończąc kwestię rzekomej pożyczki udzielonej pozwanemu przez powoda Sąd zauważa, że być może tak właśnie zaliczki uiszczone przez powoda na poczet ceny nabycia nieruchomości stanowiących przedmiot umów przedwstępnych z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. pozwany traktował. Biorąc bowiem pod uwagę losy umów

przedwstępnych zawartych przez strony postępowania w roku 2013 zaryzykować można stwierdzenie, iż pozwany korzystał ze środków przekazywanych mu przez powoda pod tytułem zaliczek do momentu, gdy zbliżał się upływ terminu zastrzeżonego na odstąpienie od tychże umów, a następnie środki te powodowi zwracał, w efekcie czego strony umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości rozwiązały. W realiach sprawy niniejszej nie można jednak stwierdzić, by tak samo umowy te traktował pozwany. Powód w toku całego procesu (tak w wyjaśnieniach informacyjnych jak i słuchany w charakterze strony) jednolicie i konsekwentnie wskazywał bowiem, że był zainteresowany nabyciem nieruchomości oferowanych przez pozwanego z uwagi na korzystne ceny oraz że nigdy nie udzielał pozwanemu żadnych pożyczek. Pozorność czynności prawnej w rozumieniu art. 83§1 kc wymaga zaś wiedzy i zgody obu stron czynności co do tego, że oświadczenie woli złożone zostało „dla pozorów” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2016 r. w sprawie I CSK 325/15 dostępny w zbiorach Legalis, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1998 r. w sprawie II CKN 816/97 dostępny w zbiorach Legalis). Trzeba też zwrócić uwagę, że skoro umowy przedwstępne z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.04.2016 r. nie odzwierciedlały rzeczywistej woli pozwanego, to mógł się on bez problemów uwolnić od obowiązków z ich treści na niego nałożonych (jak chodzi o zobowiązanie do ostatecznego przeniesienia na powoda własności nieruchomości). Tak umowa z dnia 25.09.2015 r. jak i umowa z dnia 24.04.2016 r. zastrzegają bowiem na rzecz pozwanego prawo odstąpienia, bez podania przyczyny, w terminie do dnia 15.12.2015 r. w przypadku umowy z dnia 25.09.2015 r. i do dnia 31.05.2016 r. w przypadku umowy z dnia 24.04.2016 r. Z prawa tego pozwany jednak nie skorzystał, tym samym – zdaniem Sądu – potwierdzając, iż stawając do umów przedwstępnych w dniu 25.09.2015 r. i w dniu 24.03.2016 r. nie składał pozornych oświadczeń woli.

Skoro zaś powód nie udzielił pozwanemu pożyczki, to umowy przedwstępne z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. nie mogły pozorować zabezpieczenia spłaty takiej (nieistniejącej przecież) pożyczki.

Tym niemniej, gdyby nawet przyjąć, że powód udzielił pozwanemu pożyczki sygnalizowanej przez pozwanego, a umowy przedwstępne z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. miały de facto stanowić zabezpieczenie spłaty tejże pożyczki, to umów tych i tak nie można byłoby potraktować jako nieważnych.

W orzecznictwie przyjmuje się, że umowa przedwstępna może stanowić zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z innego stosunku prawnego łączącego strony jako że katalog zabezpieczeń osobistych w obrocie prawnym jest otwarty.

Tym niemniej, wykorzystanie przez strony umowy przedwstępnej w innym celu niż cel, dla którego ten rodzaj umowy został wykreowany przez ustawodawcę wymaga oceny ze względu na skutki jakie wywołuje. Zawarcie umowy przedwstępnej jako zabezpieczenia wierzytelności z umowy pożyczki powoduje, że po pierwsze z umowy takiej powstaje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, po drugie, roszczenie to podlega realizacji w razie niewykonania przez dłużnika zobowiązania z umowy pożyczki; w ten sposób dochodzi do zaspokojenia wierzyciela. W takim sposobie realizacji zaspokojenia wierzyciela można dostrzec podobieństwo do przewłaszczenia na zabezpieczenie, tu niejako rozłożone na dwa etapy, czy też odroczone w czasie. Jednakże przy przewłaszczeniu, w wypadku zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia, wymagane jest rozliczenie się stron, co staje się szczególnie istotne gdy wartość przedmiotu przewłaszczonego przewyższa wysokość długu. Wierzycielowi powinna przypaść jedynie wartość zaspokajająca jego interes, to jest wartość odpowiadająca wysokości wierzytelności oraz związanych z nią roszczeń dodatkowych i wartość pokrywająca koszty zaspokojenia; zatrzymanie przez niego wartości większej może uzasadniać wniosek o braku ku temu podstawy prawnej. Przy umowie przedwstępnej zawartej w celu zabezpieczenia, zaspokojenie wierzyciela następuje przez zawarcie umowy rozporządzającej, bez możliwości rozliczenia. Zawarcie takiej umowy, przy nieproporcjonalnie niskiej wartości zabezpieczanej wierzytelności do wartości nieruchomości, stwarza zatem dla dłużnika realne zagrożenie, że na etapie zaspokojenia wierzyciela dojdzie do utarty nieruchomości. Rodzi to potrzebę rozważenia czy zostały zachowane proporcje pomiędzy wielkością niezaspokojonej wierzytelności czyli wysokością długu a możliwym do uzyskania przez wierzyciela świadczeniem czyli wysokością zaspokojenia. Wynik takich rozważań może doprowadzić do ustalenia, że mamy do czynienia z tzw. nadzabezpieczeniem, co skutkować z kolei może uznaniem umowy przedwstępnej zawartej w celu zabezpieczenia za nieważną z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego – z mocy art. 58§2 kc (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12

października 2011 r. w sprawie II CSK 690/10, dostępny w zbiorach Legalis, por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 stycznia 2016 r. w sprawie I ACa 1458/15, dostępny w zbiorach Legalis).

W sprawie niniejszej pozwany podnosił, że wartość nieruchomości stanowiących przedmiot umów przedwstępnych z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 24.03.2016 r. znacznie przewyższa ceny sprzedaży w umowach tych określone (odpowiednio: 250.000,00 zł i 80.000,00 zł) oraz kwotę pożyczki udzielonej mu rzekomo przez powoda (200.000,00 zł). Rzecz jednak w tym, że okoliczności powyższej pozwany w żaden sposób nie wykazał (a mógł to zrobić zgłaszając wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości). Podkreślenia zaś wymaga, iż to pozwanego obciążał ciężar dowodu w powyższym zakresie (art. 6 kc), a przy tym pozwany reprezentowany był przez fachowego pełnomocnika, któremu Sąd nie był zobligowany udzielać pouczeń stosownie do treści art. 5 kpc. Oczywiście dostrzegł Sąd, iż nieruchomość objętą księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie powód nabył za cenę znacznie wyższą aniżeli ta określona w umowie przedwstępnej z dnia 25.09.2015 r. i jednocześnie wyższą aniżeli kwota rzekomej pożyczki udzielonej pozwanemu przez powoda. Trzeba jednak pamiętać, że cenę tę (591.500,00 zł) pozwany uiszczył w roku 1999, czyli 18 lat temu, a zatem w zupełnie innych realiach rynkowych. Nie sposób ceny tej uznać za miarodajną w sprawie niniejszej skoro nawet operat szacunkowy sporządzany przez rzeczoznawcę majątkowego miarodajny pozostaje przez okres zaledwie 1 roku od jego sporządzenia (art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – Dz.U. z 2016 r. poz. 2147). Podkreślenia wymaga też, że pozwany wielokrotnie akcentował, iż – w odniesieniu do nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie – jest w trakcie negocjacji sprzedażowych, w trakcie których padają kwoty przekraczające milion złotych, ale faktu tego nie dowiódł w żaden sposób – ani poprzez przedstawienie protokołu z negocjacji ani poprzez zgłoszenie wniosku o przesłuchanie owego rzekomego nabywcy.

Uwzględniając powyższe, w realiach sprawy niniejszej nie dopatrył się ewentualnego „nadzabezpieczenia”, które skutkowałyby nieważnością umów przedwstępnych z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 23.04.2016 r. (przy założeniu, iż umowy te stanowiły zabezpieczenie spłaty pożyczki udzielonej pozwanemu przez powoda).

Uznając zatem umowy przedwstępne z dnia 25.09.2015 r. i z dnia 23.04.2016 r. za ważne rozstrzygnąć należało, czy zachodzą przesłanki do zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli przenoszącego własność nieruchomości przedmiot tych umów stanowiących na rzecz powoda.

Na tak postawione pytanie pozytywnie odpowiedzieć należało w przypadku nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elku. Jak wspomniano we wcześniejszej części uzasadnienia, umowa przedwstępna z dnia 23.04.2016 r. określała bowiem essentialia negotii przyrzeczonej umowy sprzedaży (nieruchomość i cenę) i zawarta została w formie aktu notarialnego. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej w owej umowie przedwstępnej określony upłynął już zaś niewątpliwie, przy czym to pozwany uchylił się od jej zawarcia, a powód uiszczył całą cenę w umowie przedwstępnej określonej. Stąd też żądanie pozwu w tym zakresie, przy uwzględnieniu treści art. 390§1 kc oraz art. 64 kc i art. 1047 kpc, uznać należało za uzasadnione. Stąd też orzeczono jak w pkt I wyroku. Wskazać w tym miejscu należy, że – w ocenie Sądu – uwzględnieniu żądania pozwu w omawianym zakresie nie przemawiała okoliczność, iż aktualnie pozwany nie jest już właścicielem nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elku. Nieruchomość ta zbyta została już bowiem w trakcie niniejszego procesu. Zgodnie zaś z treścią art. 192 pkt 3 kpc, z chwilą doręczenia pozwu, zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy. Podkreślenia też wymaga, że przepis art. 192 pkt 3 kpc pozostaje w związku z art. 788 § 1 kpc, który zezwala - pod pewnymi warunkami - na rozszerzoną prawomocność orzeczenia przeciwko nabywcy i stanowi podstawę prawną nadania klauzuli wykonalności na rzecz lub przeciwko nabywcy, pomimo że w treści tytułu egzekucyjnego wymieniony jest zbywca (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie I ACa 87/16, dostępny w zbiorach Legalis).

Negatywnie na zasygnalizowane powyżej pytanie odpowiedzieć natomiast należało w przypadku nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie. Jakkolwiek bowiem w tym wypadku również umowa przedwstępna z dnia 25.09.2015 r. zawarta została w formie aktu notarialnego i określała essentialia negotii przyrzeczonej umowy sprzedaży (nieruchomość i cenę), a przy tym termin zawarcia

umowy przyrzeczonej w owej umowie przedwstępnej określony upłynął, pozwany uchylił się od jej zawarcia, a powód uścił całą cenę w umowie przedwstępnej określoną, to jednak zauważyć należy, że wspomniana umowa przedwstępna przewidywała zawarcie umowy przyrzeczonej pod warunkiem, iż Gmina S. nie wykona prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm.). Sprzedaż nieruchomości z zachowaniem prawa pierwokupu powinna następować dwuetapowo. Oznacza to, że umowa sprzedaży nieruchomości zawarta pod warunkiem może mieć wyłącznie charakter umowy zobowiązującej do przeniesienia własności – pod warunkiem, że uprawniony z tytułu prawa pierwokupu z tego prawa nie skorzysta. Do faktycznego przeniesienia własności potrzebne jest zaś dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności (art. 157§2 kc). Pierwsza umowa ma w takiej sytuacji charakter wyłącznie zobowiązaniowy, natomiast skutek rzeczowy osiągnięty może zostać dopiero w ramach wspomnianego drugiego, już bezwarunkowego porozumienia. Tym samym dopiero z chwilą zawarcia owego dodatkowego porozumienia dojdzie do przeniesienia własności nieruchomości na kupującego (por. K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz., uwagi do art. 597, wydanie 1 rok 2017, dostępny w zbiorach Legalis).

W sprawie niniejszej powód jednoznacznie domagał się zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli przenoszącego bezwarunkowo własność nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie. Żądanie powoda dotyczyło zatem umowy o skutku rozporządzającym. Jednocześnie powód nie wykazał, by w odniesieniu do wskazanej powyżej nieruchomości zawarł z pozwanym umowę zobowiązującą do przeniesienia jej własności pod warunkiem nie skorzystania przez Gminę S. z przysługującego jej ustawowo prawa pierwokupu. W realiach sprawy niniejszej o istnieniu takiej umowy zobowiązującej mowy być zresztą nie mogło jako że pozwany wyraźnie negował jakikolwiek kontrakt stanowiący wykonanie umowy przedwstępnej z dnia 25.09.2015 r. Sam powód nie powoływał się na zawarcie z pozwanym jakiegokolwiek umowy dotyczącej nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie innej aniżeli umowa przedwstępna z dnia 25.09.2015 r. Co prawda w uzasadnieniu pozwu powód wskazywał, że – wedle jego wiedzy – Gmina S. z prawa pierwokupu przedmiotowej nieruchomości nie skorzystała, ale okoliczności tej w żaden sposób nie dowiódł. Podkreślić zresztą należy, że złożenie przez Gminę S. takiego oświadczenia możliwe byłoby dopiero z momentem zawiadomienia jej o zawarciu przez strony postępowania umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, co – jak wspomniano – miejsca nie miało. Skoro zaś umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie nie została przez strony postępowania zawarta i w związku z tym Gminie S. nie upłynął jeszcze termin na złożenie ewentualnego oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, to żądanie zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli definitywnie przenoszącego na powoda własność przedmiotowej nieruchomości ocenić należało jako przedwczesne i z tej przyczyny niezaskługujące na uwzględnienie. Dodać też należy, że żądaniem pozwu sformułowanym przez powoda (reprezentowanym przez fachowego pełnomocnika) w sprawie niniejszej Sąd był związany i nie mógł samodzielnie dokonać jego modyfikacji na żądanie zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie o skutku wyłącznie zobowiązującym, pod warunkiem nieskorzystania przez Gminę S. z ustawowo przysługującego jej prawa pierwokupu (art. 321 kpc). Stąd też orzeczono jak w pkt III wyroku.

O kosztach procesu w zakresie żądania tyżącego się nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elku (pkt II wyroku) Sąd rozstrzygnął stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 kpc). Zasądzona na rzecz powoda od pozwanego kwota obejmuje opłatę od pozwu (500,00 zł) wynagrodzenie fachowego pełnomocnika, który reprezentował powoda w stawce przewidzianej w §2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2016 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie – Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 (7.200,00 zł) oraz opłatę skarbową od udzielonego pełnomocnictwa (17,00 zł). Również w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 kpc) rozstrzygnął Sąd o kosztach procesu w zakresie żądania tyżącego się nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie (pkt IV wyroku). Zasądzona na rzecz pozwanego od powoda kwota obejmuje wynagrodzenie fachowego pełnomocnika, który reprezentował powoda w stawce przewidzianej w §6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22

października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 (14.400,00 zł) oraz opłatę skarbową od udzielonego pełnomocnictwa (17,00 zł).

SSO Aneta Ineza Sztukowska

## ZARZĄDZENIE

1) a/a

2) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.

SSO Aneta Ineza Sztukowska