

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 16 listopada 2021 r.

Sąd Okręgowy w P. XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia Agnieszka Wodzyńska-Radomska

Protokolant: stażystka Aleksandra Nowicka.

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2021 r. w P.

na rozprawie

sprawy z powództwa: S. P.

przeciwko: A. K. (1) i A. K. (2)

o zapłatę

1. **oddala powództwo,**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 5.417,00 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 5400 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.**

Sędzia Agnieszka Wodzyńska-Radomska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 października 2020 r. (k. 1-4) powód S. P., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, będącego adwokatem, wniósł o:

- 1) zasądzenie od pozwanych A. K. (1) i A. K. (3) solidarnie na rzecz powoda kwoty 165.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 4 sierpnia 2020 r. do dnia zapłaty,
- 2) zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Z uzasadnienia pozwu wynika, iż powód dochodził zapłaty w związku zawartą z pozwanymi umową sprzedaży nieruchomości (uzasadnienie pozwu k. 2-4).

Postanowieniem z dnia 05.03.2021 roku powód został zwolniony od kosztów sądowych w części to jest od odpłaty od pozwu ponad kwotę 2500,00 zł (postanowienie k. 76).

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 maja 2021 r. (k. 99-101) pozwani, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, będącego radcą prawnym, wnieśli o:

- 1) oddalenie powództwa w całości, względem obu pozwanych, jako oczywiście niezasadnego,
- 2) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwani ustosunkowali się do żądań powoda zaprzeczając ich zasadności i powołując argumentację (odpowieź na pozew k. 99-101).

W piśmie z dnia 9 czerwca 2021 r. (k. 105-106) oraz w piśmie z dnia 13 lipca 2021 r. (k. 110-111) powód ustosunkował się do argumentacji pozwanych wyrażonej w treści odpowiedzi na pozew.

Na rozprawie dnia 16 listopada 2021 r. (k. 118-120) strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Od dnia 10 sierpnia 2015 r. przeciwko powodowi S. P. toczyło się przed Komornikiem Sądowym przy Sądzie Rejonowym P. (...) w P. T. B. pod sygn. Km (...) postępowanie egzekucyjne z wniosku wierzyciela (...) SA w W., obecnie (...) SA z siedzibą w W.. We wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego wierzyciel wskazał, że dług dłużnika opiewa na kwoty: 42.000,00 zł kapitału wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty, 155,03 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 marca 2014 r. do dnia zapłaty i 2.927,00 zł tytułem kosztów procesu, a także 66,00 zł tytułem nadania klauzuli wykonalności.

Postępowanie egzekucyjne wszczęto m.in. z będącej własnością powoda nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, dla której Sąd Rejonowy P. (...) w P. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...)

Dowód: wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego – k. 1-2 akt Km (...), zawiadomienie o wszczęciu postępowania egzekucyjnego – k. 21 akt Km (...).

Nadto od dnia 4 kwietnia 2016 r. przeciwko powodowi S. P. oraz R. P. (1) toczyło się przed Komornikiem Sądowym przy Sądzie Rejonowym P. (...) w P. T. B., pod sygn. Km (...), postępowanie egzekucyjne z wniosku wierzyciela Banku (...) SA z siedzibą w W.. We wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego wierzyciel wskazał, że dług dłużników opiewa na kwoty: 217.774,06 zł kapitału wraz z odsetkami umownymi w wysokości 6,20% rocznie począwszy od dnia 18 marca 2016 r. do dnia zapłaty, 34.369,40 zł odsetek, 105,00 zł opłat, 193,55 zł ubezpieczenia i 185,08 zł kosztów klauzulowych.

Także i to postępowanie egzekucyjne wszczęto m.in. z będącej własnością powoda nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, dla której Sąd Rejonowy P. (...) w P. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dnia 5 października 2016 r. sporządzono protokół opisu i oszacowania ww. nieruchomości, wyceniając ją na kwotę 413.100,00 zł, w tym wartość gruntu 133.000,00 zł i wartość domu 280.100,00 zł.

Dnia 19 maja 2017 r. poinformowano o wyznaczeniu na termin 29 czerwca 2017 r. pierwszej licytacji nieruchomości powoda w sprawach Km (...) i Km (...). Cenę wywoławczą w licytacji oznaczono na 3/4 kwoty oszacowania tj. 309.825,00 zł.

Na wnioski obu wierzycieli postanowieniem z dnia 27 czerwca 2017 r. zniesiono pierwszy termin licytacji.

Wnioskiem z dnia 27 czerwca 2017 r. wierzyciel w sprawie Km (...) (...) SA wniósł o umorzenie postępowania egzekucyjnego z uwagi na fakt, że wierzyciel doszedł do porozumienia z dłużnikiem, a dług został uregulowany.

Dowód: wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego – k. 1-3 akt Km (...), zawiadomienie o wszczęciu postępowania egzekucyjnego – k. 10-11 akt Km (...), zawiadomienie – k. 18 akt Km (...), protokół opisu i oszacowania nieruchomości – k. 74-75 akt Km (...), a nadto k. 14-15 akt, zawiadomienie o licytacji – k. 132 akt Km (...), obwieszczenie - licytacji – k. 133 akt Km (...), postanowienie z dnia 27 czerwca 2017 r. – k. 141 akt Km (...), wniosek o umorzenie postępowania – k. 98 akt Km (...).

Powód nie chciał, aby stanowiąca jego własność nieruchomości została sprzedana w drodze licytacji komorniczej, zdecydował się więc zbyć ją samodzielnie pozwanym – A. i A. K. (3).

Dnia 23 sierpnia 2017 r. powód zawarł z pozwanymi umowę sprzedaży należącej do powoda nieruchomości położonej w C., dla której Sąd Rejonowy P. (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Umowa ta została zawarta w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), sporządzonego przez notariusza M. C., prowadzącą Kancelarię Notarialną przy ul. (...) w P..

W treści umowy powód jako sprzedający oświadczył, że sprzedaje A. i A. małżonkom K. jako kupującym własność nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu (...), dla której Sąd Rejonowy P. (...) w P. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), **za cenę w kwocie 272.000 zł**, a A. i A. małżonkowie K. własność wyżej opisanej nieruchomości za podaną cenę kupują oraz oświadczają, że w ich związku małżeńskim obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej, który nie był zmieniany żadną umową majątkową, ani orzeczeniem sądu, a nabycia dokonują do ich majątku wspólnego i za środki pochodzące z tego majątku (§ 4 umowy).

Kupujący oświadczyli, że cała cena przedmiotu niniejszej umowy wskazana w § 4, a zatem kwota 272.000 zł, płatna jest przez nich ze środków własnych w następujący sposób:

- 1) część tej ceny **w kwocie 32.000 zł kupujący zapłacili** już na rzecz sprzedającego, co sprzedający potwierdza,
- 2) resztę ceny w kwocie **240.000 zł** jako kwotę konieczną i wystarczającą do całkowitej spłaty i wygaśnięcia wierzytelności Banku (...) SA, wynikających z pożyczki hipotecznej z dnia 16 września 2011 r., zabezpieczonych hipoteką umowną na nieruchomości, kupujący zobowiązują się spłacić na rzecz sprzedającego w terminie najpóźniej do dnia 29 sierpnia 2017 r., na co sprzedający wyraża zgodę, przy czym strony postanawiają, że zapłata powyższej kwoty nastąpi na wskazany przez sprzedającego rachunek techniczny, przeznaczony do spłaty pożyczki kredytu, w celu całkowitej spłaty wierzytelności i wydania bezwarunkowej zgody Banku na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej (§ 5 umowy).

Sprzedający oświadczył, że zobowiązuje się wydać przedmiotową nieruchomość w posiadanie kupujących w dniu podpisania umowy, na co kupujący wrażliwą zgodę (§ 7 ust. 1 umowy).

Po podpisaniu umowy sprzedaży **pozwaną przekazali kwotę 240.000 zł** na poczet całkowitej spłaty wierzytelności powoda w Banku (...) SA.

Dowód: akt notarialny z dnia 23 sierpnia 2017 r., rep. A nr (...) – k. 6-13.

Pismem z dnia 29 sierpnia 2017 r. wierzyciel w sprawie Km (...) – Bank (...) SA - wniósł o umorzenie postępowania egzekucyjnego w związku z całkowitą spłatą zadłużenia poprzez wpłatę dochodzonej kwoty bezpośrednio na konto wierzyciela dnia 25 sierpnia 2017 r.

Postanowieniem z dnia 6 września 2017 r. postępowanie egzekucyjne w stosunku do należności wierzyciela Banku (...) SA umorzono, a koszty postępowania ustalono na kwotę 16.980,41 zł i obciążono nimi dłużników solidarnie, nadto ustalając opłatę stosunkową na kwotę 13.369,67 zł i wzywając do uiszczenia opłaty w kwocie 13.369,67 zł w terminie 7 dni na konto komornika pod rygorem jej ściągnięcia w drodze egzekucji.

Także postanowieniem z dnia 6 września 2017 r. postępowanie egzekucyjne w stosunku do należności wierzyciela (...) SA umorzono, a koszty postępowania ustalono na kwotę 3.295,64 zł i obciążono nimi dłużnika, nadto ustalając opłatę stosunkową na kwotę 2.928,72 zł i wzywając do uiszczenia opłaty w kwocie 2.928,72 zł oraz 100,66 zł w terminie 7 dni na konto komornika pod rygorem jej ściągnięcia w drodze egzekucji.

Dowód: wniosek o umorzenie egzekucji – k. 146 akt Km(...), postanowienie o umorzeniu postępowania i wezwanie do zapłaty – k. 148 akt Km (...), postanowienie o umorzeniu postępowania i wezwanie do zapłaty – k. 706 akt Km (...)

Dnia 20 października 2017 r. w sprawie Km (...) wszczęto postępowanie egzekucyjne w celu zaspokojenia należności w kwocie 13.064,00 zł z tytułu opłaty egzekucyjnej. W okresie od dnia 21 grudnia 2017 r. do dnia 20 lipca 2018 r. pracodawca dłużniczki R. P. (2) wobec zajęcia jej wynagrodzenia za pracę przekazywał zajęte wynagrodzenie na poczet spłaty zadłużenia. Nadto dnia 1 sierpnia 2018 r. dłużnicy uiszcili na poczet spłaty długu kwotę 2.700 zł. Dnia 22 października 2018 r. poinformowano, że dłużnicy zapłacili brakujące koszty postępowania.

Także dnia 20 października 2017 r. w sprawie Km (...) wszczęto postępowanie egzekucyjne w celu zaspokojenia należności w kwocie 2.928,72 zł i 100,66 zł tytułem opłaty egzekucyjnej. W okresie od dnia 15 marca 2018 r. do dnia 29 czerwca 2018 r. dłużnik uiszczył na poczet spłaty długu kwotę łączną 4.000 zł. Dnia 22 października 2018 r. poinformowano, że dłużnik zapłacił brakujące koszty postępowania.

Dowód: zawiadomienia o zajęciu wierzytelności – k. 151-160 akt Km (...) dowody przekazywania zajętego wynagrodzenia na poczet spłaty zadłużenia – k. 166, 174, 185-190 akt Km (...), spłata kwoty 2.700 zł – k. 191 akt Km (...), pismo z dnia 22 października 2018 r. – k. 195 akt Km (...), zawiadomienia o zajęciu wierzytelności – k. 109-113 akt Km (...), spłata kwoty 4.000 zł – k. 132-134, k. 137 akt Km (...), pismo z dnia 22 października 2018 r. – k. 144 akt Km (...).

Pismem z dnia 23 lipca 2020 r. powód na pośrednictwem pełnomocnika wezwał pozwanych do zapłaty w terminie 7 dni na jego rzecz kwoty 165.000 zł tytułem nieuiszczonej ceny z tytułu sprzedaży nieruchomości. Pismo zostało odebrane dnia 27 lipca 2020 r.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 23 lipca 2020 r. z potwierdzeniem odbioru – k. 17-17A.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie kserokopii dokumentów urzędowych i prywatnych zgromadzonych w aktach sprawy oraz na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach komorniczych spraw prowadzonych przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym P. (...) wP. T. B.: Km (...) i Km (...).

Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez Sąd. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów, kwestionujących istnienie określonych dokumentów. Dlatego Sąd przyjął je w poczet materiału dowodowego sprawy uznając, że stanowią one wiarygodny dowód pośredni na istnienie i treść dowodów właściwych, dokonując w oparciu o nie ustalenie stanu faktycznego sprawy.

Na rozprawie dnia 16 listopada 2021 r. Sąd na podstawie art. 247 k.p.c. w zw. z art. 235 [2] § 1-2 k.p.c. oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodów z nagrania na płycie CD w zakresie, w jakim był on zgłoszony przeciwko osnowie i ponad osnowę dokumentu. O szczegółowych przyczynach oddalenia ww. wniosku dowodowego będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną powództwa stanowił art. 535 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

W okolicznościach niniejszej sprawy powód podawał, że - co niesporne - pozwani na podstawie umowy sprzedaży z dnia 23 sierpnia 2017 r. nabyli należącą do powoda nieruchomość, położoną w C., dla której Sąd Rejonowy P. M. w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powód wskazywał przy tym, że pozwani uiszcili jednak jedynie część ceny sprzedaży nieruchomości w ten sposób, że zapłacili kwotę 240.000 zł oraz dalsze 15.000 zł, razem 255.000 zł, podczas gdy strony faktycznie ustaliły między sobą cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę 420.000 zł.

Powód twierdził, że zgodnie z umową ustną między stronami w umowie sprzedaży nieruchomości miała zostać wskazana cena sprzedaży nieruchomości niższa niż cena rynkowa. Pozwani mieli nalegać na takie rozwiązanie, ponieważ w chwili zakupu mieli nie dysponować pełną kwotą, która odpowiadałaby rzeczywistej cenie nieruchomości, a po drugie chcieli uniknąć płacenia wyższego podatku od czynności cywilnoprawnych. Wedle powoda pozwani mogli nabyć nieruchomość na licytacji komorniczej za prawdopodobnie niższą cenę, jednak zdecydowali się zakupić nieruchomość za wyższą kwotę od powoda z uwagi na fakt, że zgodził się on na odroczenie płatności pozostałej części ceny.

W treści aktu notarialnego wskazano cenę nieruchomości na kwotę 272.000 zł oraz podano, że część tej ceny w kwocie 32.000 zł kupujący zapłacili już na rzecz sprzedającego, co sprzedający potwierdza, a resztę ceny w kwocie 240.000 zł, jako kwotę konieczną i wystarczającą do całkowitej spłaty i wygaśnięcia wierzytelności Banku (...) SA, wynikających z pożyczki hipotecznej z dnia 16 września 2011 r., zabezpieczonych hipoteką umowną na nieruchomości, kupujący zobowiązali się spłacić na rzecz sprzedającego w terminie najpóźniej do dnia 29 sierpnia 2017 r., na co sprzedający wyraził zgodę.

Powód w treści pozwu oświadczył, że pozwani po podpisaniu umowy faktycznie przekazali kwotę 240.000 zł na poczet spłaty wierzytelności powoda Banku (...) SA, jednak kwota 32.000 zł wbrew zapisowi w akcie notarialnym nigdy nie została powodowi przekazana i choć powód przekazanie tej kwoty pokwitował, to jednak sumy tej faktycznie nigdy nie otrzymał. Dalej powód twierdził, że warunkiem wpłaty na rzecz powoda pozostałej części umówionej ustnie rzeczywistej ceny nieruchomości było dokonanie wymeldowania z nieruchomości zmarłego za granicą ojca powoda. Powód przyznał, że pozwani dokonywali na jego rzecz wpłat, zazwyczaj gotówką, które przekazywane były w całości na spłatę kosztów komorniczych w sprawie egzekucyjnej. Suma tych wpłat na przestrzeni miesięcy od sprzedaży nieruchomości wynieść miała 15.000 zł. Kwota pozostała do zapłaty, a dochodzona niniejszym pozwem, to wedle obliczeń powoda kwota 165.000 zł (obliczona jako: 420.000 zł umówionej ceny - 240.000 zł spłata zobowiązania powoda - 15.000 zł dotychczas wpłaconej kwoty).

W odpowiedzi na powyższe pozwani zarzucali, że cena sprzedaży ustalona w akcie notarialnym – umowie sprzedaży nieruchomości - została powodowi zapłacona w całości, a oni sami nie byli zobowiązani do wnoszenia żadnych dalszych dopłat na rzecz powoda.

Sporne pomiędzy stronami było w szczególności:

- czy strony uzgadniały cenę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na kwotę 420.000 zł, co nie znalazło jednak wyrazu w notarialnej umowie sprzedaży, a co za tym idzie, czy strony uzgadniały, że w akcie notarialnym, obejmującym umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, wskażą inną cenę niż faktycznie między nimi umówiona,
- czy strony ustaliły inny niż wskazany w powyższym akcie notarialnym termin zapłaty ceny sprzedaży, w tym uzgodniły odroczenie zapłaty części ceny sprzedaży,
- czy pozwani zobowiązali się do zapłaty powodowi jakiegokolwiek świadczenia pieniężnego po tym, jak wymeldował on z przedmiotu sprzedaży swojego ojca,
- czy pozwani zapłacili powodowi kwotę 32.000 zł, stanowiącą część ceny sprzedaży, zgodnie z twierdzeniem zawartym w akcie notarialnym.

Pozwani zarzucali, że dowody z przesłuchania stron czy z nagrania rozmów z dnia 7 maja 2020 r. między stronami nie mogły być w ogóle brane pod uwagę w takim zakresie, w jakim pozostawałyby w sprzeczności z treścią aktu notarialnego, gdyż doprowadziłoby to do obejścia przepisów prawnych o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności w rozumieniu art. 247 k.p.c. i próbie dowodzenia za pomocą dowodu poza osnowę dokumentu urzędowego, co jest niedopuszczalne.

W związku ze zgłoszonym przez pozwanych zarzutem, odnoszącym się do ograniczeń dowodowych, należało wskazać, że jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 stycznia 2000 r. (I CKN(...), OSNC 2000, nr 7-8, poz. 138) iż, jeżeli czynność prawna została sporządzona w formie pisemnej, można i należy domniemywać (domniemanie z art. 231 k.p.c.), że dokument zawiera tylko to, co obejmowały oświadczenia stron, zawiera całość oświadczeń stron lub podaje treść złożonych przez strony oświadczeń bez zniekształceń. Ten, kto twierdzi, że jest inaczej, musi swoje twierdzenia udowodnić. Dowód taki jest w zasadzie dopuszczalny, co wynika pośrednio z art. 247 k.p.c., wprowadzającego ograniczenia możliwości prowadzenia dowodu przeciwko lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną. Zgodnie z powołanym przepisem dowód ze zeznań 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.

Powołany przepis ustanawia prymat dowodu z dokumentu nad dowodem z zeznań świadków i dowodem z przesłuchania stron, regulując przypadek, gdy dokument został sporządzony, ale jego treść jest przez stronę podważana. Zakaz dowodowy z art. 247 k.p.c. polega na tym, że co do zasady niedopuszczalny jest dowód z zeznań świadków, czy dowód z przesłuchania stron „przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, obejmującego czynność prawną”. Przez osnowę dokumentu należy rozumieć treść dokumentu. Oznacza to, iż niedopuszczalny jest dowód, że strona złożyła oświadczenie woli innej treści niż utrwalona w dokumencie, a także niedopuszczalny jest dowód, że strona w ogóle tego oświadczenia woli nie złożyła. Zakaz dowodu ponad osnowę dokumentu oznacza z kolei, że niedopuszczalny jest dowód, iż dokument jest niepełny, a cała czynność prawna obejmowała jeszcze dalsze oświadczenia woli nieujęte w dokumencie.

Wykładnia art. 247 k.p.c. wywoływała spory zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie. Ostatecznie przyjęto stanowczo (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2005 r., IV CK (...), Lex 277091), że **zawarte w akcie notarialnym oświadczenie woli w zakresie ceny, jako składowy element umowy, której ważność ustawa uzależnia od zachowania formy notarialnej (art. 158 k.c.), nie mogą być podważane, bowiem prowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności w rozumieniu art. 247 k.p.c.**

W wyroku tym Sąd Najwyższy wyraźnie odstąpił od tezy wyrażonej uprzednio w powoływanym przez powoda wyroku z 16 marca 1966 r. II CR (...), według której pozornie czynności prawnej, stwierdzonej dokumentem, może być udowodnione za pomocą zeznań świadków i przesłuchania stron również pomiędzy uczestnikami tej czynności, motywując odmienną tamtego poglądu odmiennym stanem prawnym, obowiązującym pod rządem dawnego k.p.c.

Sąd Najwyższy ostatecznie stwierdził, że cena sprzedaży nieruchomości stanowi niewątpliwie istotny składnik umowy, stanowiąc obok określenia stron umowy i przedmiotu jej essentialia negotii (art. 535 k.c.). Skoro zatem ustawa uzależnia ważność umowy od zachowania formy notarialnej (art. 158 k.c.), to znaczy, że w tej formie musi być określona co najmniej istotna treść umowy. Nie można więc uznać, by podważanie jednego z istotnych elementów umowy, jakim jest cena sprzedaży i wykazywanie, że cena umówiona była inna niż ujawniona w akcie, a tym samym wyrażona w innej formie niż notarialna, nie stanowi obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

Powyżej zaprezentowane stanowisko jest przy tym konsekwencją wcześniej prezentowanych przez Sąd Najwyższy poglądów orzeczniczych, zapoczątkowanych wyrokiem z dnia 7 sierpnia 1997 r. (I CKN (...), LEX nr 457999), w którym Sąd ten wskazał, że oświadczenia woli zawarte w akcie notarialnym w zakresie dotyczącym ceny, jako składowy element treści działanej przez strony czynności prawnej, której ważność ustawa uzależnia od zachowania formy notarialnej (art. 158 k.c.), nie mogą być podważane w drodze prowadzenia dowodów z przesłuchania świadków lub stron, gdyż prowadziłyby to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności w rozumieniu art. 247 k.p.c. Ta sama argumentacja jurydyczna legła u podstaw wyroku z dnia 27 kwietnia 2004 r. w sprawie II CK (...) (LEX nr 399727) i innych orzeczeń (m.in. postanowienie z dnia 7 stycznia 1998 r., III CKN (...), OSNC 1998 r., nr 9,

poz. 135, wyrok z dnia 12 października 2001 r., V CKN (...), OSNC 2002 r., nr 7-8, poz. 91, wyrok z dnia 27 kwietnia 2004 r., II CK (...), niepubl.).

Powyższe stanowisko zostało też przyjęte przez sądy powszechne. Sąd Apelacyjny w Ł. w wyroku z dnia 15 września 2009 r. w sprawie I ACa (...) wskazał, że nie jest dopuszczalne dowodzenie w procesie, w drodze zeznań świadków lub z przesłuchania stron, zarówno faktu ustalenia odmiennej niż wynika to z aktu notarialnego ceny sprzedaży nieruchomości, jak i zawarcia przez strony umowy o przejęcie długu, którego wartość miała stanowić część ceny zbywanej nieruchomości (Lex nr 1117895).

W judykaturze i piśmiennictwie prawniczym przyjmuje się zgodnie, że akty notarialne są dokumentami urzędowymi i odnoszą się do nich wprost przepisy kodeksu postępowania cywilnego o dokumentach. Przepis art. 244 § 1 k.p.c. stanowi, że dokumenty urzędowe sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Akt notarialny stanowi więc dowód tego, iż wskazane w akcie osoby stawily się w określonym czasie u notariusza oraz że złożyły oświadczenie woli, które zostało dokładnie bez żadnych zniekształceń ujęte w treści aktu. Należy więc przyjąć, że akt notarialny obejmujący czynność prawną oddaje wiernie ostateczną wolę stron. Dowód z dokumentu urzędowego (w tym wypadku z aktu notarialnego), w procesie cywilnym stanowi jeden z najważniejszych środków dowodowych. Daje temu wyraz właśnie przepis art. 247 k.p.c.

Sąd rozpoznający niemniejszą sprawę w pełni podziela stanowisko skonkretyzowane w orzeczeniu SN z dnia 8 marca 2005 r. (IV CK (...)) powołanym powyżej. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, iż wykazywanie powołanymi przez powoda dowodami, że strony przy zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości ustaliły inną cenę niż określona w akcie notarialnym, a także, że pozwani, wbrew deklaracji zawartej w treści aktu, nie uiszcili wcześniej na rzecz powoda części ceny, byłoby dowodzeniem przeciwko osnowie tego dokumentu. Takie dowodzenie Sąd uznał za niedopuszczalne.

Przepis art. 247 k.p.c. nie stoi przy tym na przeszkodzie dowodzeniu przy pomocy tego dowodu okoliczności nieodzwierciedlonych w dokumencie, jeżeli miałyby to służyć wyjaśnieniu treści oświadczeń woli w nich wyrażonych. Przepis nie wyłącza więc dowodu z zeznań świadków lub z przesłuchania stron, zmierzającego do wykładni oświadczenia woli zawartego w dokumencie obejmującym czynność prawną. To, jak strony rozumiały składane oświadczenie woli, można wykazywać wszelkimi środkami dowodowymi. Istotna wola stron nie zawsze da się bowiem stwierdzić na podstawie samego dokumentu i dlatego przepis art. 65 § 2 k.c. ma zawsze w tym przypadku zastosowanie.

Niemniej jednak wykładnia złożonych przez strony oświadczeń woli zawartych w akcie notarialnym nie budziła wątpliwości. Postanowienia aktu notarialnego dotyczące określenia wzajemnych świadczeń stron umowy sprzedaży, zwłaszcza co do ceny oraz co do uiszczenia przez pozwanych kwoty 32.000 zł na rzecz powoda, są jasne i precyzyjne. Dla odczytania ich treści nie ma zatem potrzeby badania zamiaru stron, czy stosowania jakichkolwiek reguł interpretacyjnych z art. 65 § 2 k.c.

Ubocznie wymaga podkreślenia, że niewykazane zostały także twierdzenia powoda, jakoby pozwani mieli dokonywać na jego rzecz gotówką wpłat na łączną kwotę 15.000 zł, które przekazywane były na spłatę kosztów komorniczych w sprawach egzekucyjnych. Dowodem powyższego nie jest fakt dokonywania przez powoda jako dłużnika wpłat na poczet spłaty kosztów egzekucji komorniczej, w aktach spraw Km (...) i Km (...) brak bowiem jakiegokolwiek wskazania, które umożliwiłyby dojście do tego, skąd powód jako dłużnik brał pieniądze na spłatę kosztów egzekucyjnych. Także więc i powyższe nie mogło doprowadzić do wysnucia wniosku, jakoby pozwani świadczyli na rzecz powoda już po zawarciu umowy sprzedaży dodatkowe kwoty w celu wywiązania się z dalszego zobowiązania.

Podsumowując, pozwani trafnie podnieśli, że nie było dopuszczalne w niniejszym procesie dowodzenie zarówno faktu ustalenia odmiennej niż wynika to z aktu notarialnego ceny sprzedaży nieruchomości i nieuiszczenia przez pozwanych pozostałej części ceny, jak i rzekomego niedokonania przez pozwanych spłaty części wskazanej w treści aktu notarialnego ceny w kwocie 32.000 zł. Dowodzenie – wbrew treści aktu notarialnego – powyższych okoliczności było w tej sprawie niedopuszczalne z uwagi na obowiązujące zakazy dowodowe. Z kolei prowadzenie przez Sąd

postępowania nakierowanego na ustalenie faktycznej woli stron wbrew treści aktu – było zbędne wobec braku wątpliwości interpretacyjnych poszczególnych zapisów umowy.

Zaprezentowane powyżej rozważania czynią pozew niezasadny. Z uwagi na powyższe Sąd oddalił powództwo na podstawie powołanych powyżej przepisów o czym orzekł, jak **w punkcie 1. sentencji wyroku**.

O kosztach procesu Sąd orzekł zaś jak **w punkcie 2. sentencji wyroku** na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając nimi powoda jako stronę przegrywającą proces, co wiązało się z obowiązkiem zwrotu pozwanym poniesionych przez nich kosztów postępowania.

Na zasądzoną od powoda na rzecz pozwanych kwotę złożyła się suma wynagrodzenia pełnomocnika – 5.400 zł, stanowiącego równowartość stawki minimalnej obliczonej od wartości przedmiotu sporu (zgodnie z § 2 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265) wraz z kosztem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17 zł; łącznie 5.417 zł.

Wobec powyższego o kosztach orzeczono jak w pkt 2 wyroku.

Sędzia Agnieszka Wodzyńska-Radomska

ZARZĄDZENIE

1) Odnotować uzasadnienie wyroku (usprawiedliwiona nieobecność Sędziego Referenta w terminie 6 grudnia 2021 r. – 02.09.2022 r.).

3) Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć:

- pełnomocnikowi powoda.

4) Przedłożyć za 14 dni od doręczenia lub z apelacją/pismem.

P., dnia 02.09.2022 r.

Sędzia Agnieszka Wodzyńska-Radomska