

Sygn. akt IX Ca 316/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 sierpnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Jacek Barczewski SO Ewa Dobrzyńska – Murawka
Protokolant:	prac. sądowy Izabela Ważyńska

po rozpoznaniu w dniu 9 sierpnia 2018 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa S. Ś.

przeciwko K. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 5 października 2017 r., sygn. akt X C 2381/16,

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz Ewa Dobrzyńska – Murawka

Sygn. akt IX Ca 316/18

UZASADNIENIE

Powód wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 61.672,71,-zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że kwota 61.672,71,-zł stanowi skapitalizowane odsetki za opóźnienie w zapłacie należności głównej w wysokości 187.634,72,-zł wynikającej z umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) (stwierdzonej aktem notarialnym Rep. A nr (...)) wyliczonych za okres od dnia 15 lutego 2013r. do dnia 15 lutego 2016r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska podał, że powód nie wezwał go do zapłaty kwoty dochodzonej

pozwem. Poza tym nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży nie została mu wydana przez powoda, który do chwili obecnej z niej korzysta. Wobec tego, pozwany podniósł zarzut potrącenia kwoty 108.000,-zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości za lata 2014 - 2016. Ponadto wskazał, że nie otrzymał pieniędzy na zakup nieruchomości z zawartej na ten cel umowy kredytu, ponieważ pracownik banku zawiadomił kredytodawcę o wyłudzeniu kredytu przez pozwanego. Ostatecznie pozwany cofnął zarzut potrącenia i wniósł o oddalenie powództwa na podstawie art. 5 kc, ponieważ uiszczył $\frac{3}{4}$ ceny sprzedaży, a całkowita spłata długu została mu uniemożliwiona przez powoda.

Wyrokiem z dnia 5 października 2017r. Sąd Rejonowy w Olsztynie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 61.672,71,-zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 marca 2016r. do dnia zapłaty oraz orzekł, że pozwany jest obowiązany zwrócić powodowi koszty procesu i ich szczegółowe wyliczenie powierzył referendarzowi sądowemu.

Sąd Rejonowy ustalił, że umową z dnia 11 września 2008r. zawartą w formie aktu notarialnego (za rep. A nr (...)) powód - wykonując swoje zobowiązanie z umowy sprzedaży - przeniósł na pozwanego własność niezabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) (KW nr (...)). Zgodnie z § 5 przedmiotowej umowy, cena za sprzedaż nieruchomości miała zostać zapłacona powodowi do dnia 11 października 2009r. z kredytu udzielonego pozwanemu przez (...) Bank (...) Spółka Akcyjna Oddział w Ł. na podstawie umowy kredytowej nr (...) z dnia 5 sierpnia 2008r. Pozwany - za zgodą powoda - zobowiązał się do uiszczenia części ceny (szczegółowo wskazanej w akcie notarialnym) na poczet zobowiązań powoda wobec (...) Banku S.A. w W. i ZUS oraz na pokrycie zaległych należności z tytułu podatku od osób fizycznych i opłaty egzekucyjnej. Cena pozostała do uiszczenia na rzecz powoda wynosiła 187.634,72,-zł.

Dalej Sąd ten ustalił, że do Sądu Okręgowego w Łodzi wpłynął akt oskarżenia przeciwko O. S. i pozwanemu o to, że działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej doprowadził (...) Bank (...) S.A. w G. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem znacznej wartości w postaci pieniędzy w kwocie 1.758.290,-zł za pomocą wprowadzenia pracowników Banku w błąd co do swej sytuacji majątkowej, tj. o przestępstwo z art. 286 § 1 kk w zw. z art. 294 § 1 kk i art. 297 § 1 kk w zw. z art. 11 § 2 kk w zw. z art. 12 kk. Przedmiotowa sprawa jest rozpoznawana pod sygn. akt XVIII K 59/10. Umowa o kredyt zawarta pomiędzy pozwanym a Bankiem (...) została wypowiedziana pismem z dnia 17 lutego 2009r., a tym samym pozwany nie otrzymał dalszej transzy kredytu udzielonego pozwanemu. Postanowieniem z dnia 11 maja 2012 ., umorzono śledztwo o sygn. akt Ds. 1526/11 w przedmiocie min. poprzez podrobienia podpisu K. S. na stronie drugiej części szczegółowej oraz przerobieniu daty 20 czerwca 2008r. na 20 sierpnia 2008r. na stronie dziesiątej ogólnej części kredytu nr (...)z dnia 5 sierpnia 2008r. Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2011r., umorzono śledztwo o sygn. akt 1 Ds. 781/11 w przedmiocie doprowadzenia do niekorzystnego rozporządzania mieniem (...) Banku (...) S.A. Oddział w Z. i pozwanego w ten sposób, że nieustalony sprawca podrobił podpis pozwanego jako kredytobiorcy na wniosku z dnia 15 września 2008r. o wypłatę I transzy kredytu mieszkaniowego do umowy kredytowej numer (...) z dnia 20 czerwca 2008r. w kwocie 687.895,24,-zł, która to kwota została wypłacona nieustalonej osobie, tj. o czyn z art. 286 § 1 kk i art. 270 § 1 kk w zw. z art. 11 § 2 kk - wobec niewykrycia sprawcy.

Na koniec Sąd I instancji ustalił, że postanowieniem z dnia 15 lutego 2016r. Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Olsztynie w sprawie sygn. akt X Co 131/16 nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 11 września 2008r. Rep. A nr (...) na rzecz powoda przeciwko dłużnikowi (pozwanemu) co do kwoty 187.634,72 zł. Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2012 r., Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie sygn. akt I C 1105/09: oddalił powództwo powoda o stwierdzenie nieważności umowy przeniesienia własności z dnia 11 września 2008r. sporządzonej w formie aktu notarialnego za rep. A(...) przed notariuszem E. Ś. w kancelarii notarialnej w Ł..

Mając to na uwadze Sąd Rejonowy wskazał, że bezspornie pozwany nie zapłacił powodowi reszty ceny sprzedaży w kwocie 187.634,72,-zł, która miała być uiszczona do 11 października 2008r. Powód domagał się skapitalizowanych odsetek od przedmiotowej kwoty, za okres od dnia 15 lutego 2013r. do dnia 15 lutego 2016r.

Sąd I instancji dalej podał, że podstawę prawną tego roszczenia stanowił przepis art. 481 § 1 kc w zw. z art. 482 § 1 kc. Zgodnie z treścią pierwszego przepisu, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel

może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W tej sytuacji Sąd I instancji uznał, że bezzasadne były twierdzenia pozwanego o braku winy za opóźnienie w zapłacie, czy też o niewydaniu mu przez powoda kupionej nieruchomości.

Sąd Rejonowy przyjął również, że w akcie notarialnym stwierdzono, iż pozwany powinien zapłacić cenę do dnia 11 października 2008r., a więc pozwany od tej daty pozostawał w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia pieniężnego.

W tych warunkach Sąd I instancji uznał, że zgodnie z przepisem art. 482 § 1 kc, od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa. Zatem żądanie przez powoda zapłaty kwoty skapitalizowanych odsetek od ceny za sprzedaż nieruchomości (187.634,72,-zł) było uzasadnione.

Poza tym pozwany, według Sądu Rejonowego, nie wykazał, aby roszczenie powoda było niezgodne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 kc).

Zdaniem tego Sądu pozwany także nie udowodnił, aby powód nie wydał mu nieruchomości, a śledztwa w przedmiocie podrobienia jego podpisu na dokumencie umowy kredytu zostały umorzone.

W tych okolicznościach, Sąd I instancji powództwo uwzględnił w całości. O kosztach procesu Sąd ten orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, zaskarżając rozstrzygnięcie Sądu I instancji w całości.

Powód zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie:

1. 5 kc przez nie zastosowanie tego przepisu w sytuacji, zostały spełnione prawem przewidziane warunki tj. pozwany przedstawił dowody na to, że powód nadużył swego prawa żądania odsetek określonego w art. 481 § 1 kc poprzez nie stawienie się w umówionym terminie na nieruchomości dla przekazania niezbędnej dokumentacji technicznej nieruchomości i domu, zaniechanie wydania nieruchomości pozwanemu, usiłowanie bezzasadnego „odzyskania” nieruchomości przez złożenie zawiadomienia o rzekomo popełnionym przestępstwie wyłudzenia kredytu na zakup przedmiotowej nieruchomości i spowodowanie wstrzymania wypłacenia reszty sumy na zakup nieruchomości - sprawa o sygn. akt: XVIII K 59/10 Sądu Okręgowego w Łodzi toczy się nadal,

2. art. 476 kc i art. 546 § 2 kc przez nie zastosowanie, pominięcie wskazanych przepisów przy dokonywaniu ustaleń faktycznych co do wydania nieruchomości pozwanemu, w szczególności przez dokonanie zawężającej interpretacji pojęcia „wydania nieruchomości”, oraz nie uwzględnienia zaistnienia okoliczności, za które pozwany jako zobowiązany nie ponosi odpowiedzialności,

3. art. 316 § 1 i 2 kpc przez pominięcie przy ferowaniu zaskarżonego orzeczenia dowodów w postaci kopii pisma Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Widzewa w Łodzi A. P. (sygn. akt: Km 6455/14), fotografii nieruchomości - dowodów na usiłowania pozwanego zmierzające do wejścia w posiadanie nieruchomości (wydanie nie nastąpiło),

4. art. 299 kpc przez oddalenie wniosku o odroczenie rozprawy i przesłuchanie pozwanego na okoliczność działań podejmowanych w celu uzyskania posiadania nieruchomości i domu, a także złożenia dokumentów dotyczących działań pozwanego podejmowanych we wskazanym wyżej kierunku; twierdząc, że pozwanego pozbawiono możliwości obrony jego praw w tym procesie,

5. art. 328 § 2 kpc poprzez nie zawarcie w uzasadnieniu orzeczenia podstaw faktycznych uwzględnienia powództwa, w szczególności nie podanie przyczyn pominięcia dowodów w postaci dokumentów złożonych przez pozwanego na rozprawie, a także przyczyn nie zastosowania art. 476 kc i art. 546 § 2 kc, a także pominięcia faktów - wprowadzenia sądu w błąd przez powoda co do nieznanego adresu pozwanego.

Na podstawie art. 382 kpc - pozwany domagał się dopuszczenie dowodów z kopii wezwań kierowanych przez pozwanego do powoda o wydanie nieruchomości - pisma z dnia: 17 września 2008 r, 16 kwietnia 2009 r., 26 września 2009 r., 12 czerwca 2010 r, 21 marca 2017 r. oraz 15 kwietnia 2017 r.

Mając powyższe na uwadze, powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Olsztynie celem przeprowadzenia postępowania i rozpoznania istoty sprawy, ewentualnie - zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości.

W odpowiedzi powód wniósł o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Kontrola instancyjna doprowadziła Sąd II instancji do przekonania, że ustalenia faktyczne i przyjęte rozstrzygnięcie prawne dokonane przez Sąd Rejonowy jest prawidłowe i odpowiada prawu. Wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ustalenia i wywody zostały przeprowadzone na podstawie poprawnej analizy dowodów oraz podanej tam podstawy prawnej, których ocena nie wykazała błędów natury faktycznej, czy logicznej, jak również jurydycznej. Sąd I instancji wskazał, jakie fakty uznał za potrzebne do ukierunkowanego we wniosku i żądanego rozstrzygnięcia oraz na jakich przesłankach oparł swoją decyzję.

W konsekwencji ustalenia te i oceny Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, zwracając uwagę, że nie ma wobec tego potrzeby procesowej przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu tego orzeczenia oceny każdego ze wskazanych wywodów, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 października 1998 r., III CKN 650/98, Legalis nr 362243, wyrok Sądu Najwyższego z 27 listopada 2003 r., II UK 156/03, Lex nr 390069, wyrok Sądu Najwyższego z 9 lutego 2012 r., III CSK 179/11, Lex nr 1165079 i uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2016r., V CNP 34/15, Legalis nr 1406416).

W niniejszej sprawie, powód domagał się zasądzenia kwoty 61.672,71,-zł stanowiącej skapitalizowane odsetki za opóźnienie w zapłacie należności głównej w wysokości 187.634,72,-zł wynikającej z umowy przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) (zawartej w formie aktu notarialnego A nr (...)) za okres od dnia 15 lutego 2013r. do dnia 15 lutego 2016r.

Roszczenie powoda zostało uwzględnione przez Sąd I instancji w całości.

Na etapie postępowania apelacyjnego, pozwany (tak jak w postępowaniu pierwszoinstancyjnym) podniósł zarzut sprzeczności roszczenia powoda z zasadami współżycia społecznego (art. 5 kc).

Zdaniem pozwanego, powód nie wydając sprzedanej nieruchomości, nie przekazując dokumentacji technicznej domu położonego na zakupionym gruncie, składając zawiadomienie o popełnieniu przez pozwanego przestępstwa wyłudzenia kredytu (przez co skarżący nie miał pieniędzy na zapłatę reszty ceny) - nadużył swojego prawa do żądania odsetek na podstawie art. 481 § 1 kc.

W ocenie pozwanego, Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę tego, że pozwany nie ponosi odpowiedzialności, za brak przez powoda nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) (zarzut naruszenia art. 476 kc i art. 546 § 2 kc).

Ponadto skarżący podniósł, że Sąd I instancji wydając wyrok pominął dowody w postaci: kopii pisma Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Widzewa A. P. (Km 6455/14), fotografii zakupionej nieruchomości (zarzut naruszenia art. 316 § 1 i 2 kpc), bezzasadnie oddalił wniosek o odroczenie rozprawy i nie przesłuchał pozwanego w charakterze strony (zarzut naruszenia art. 299 kpc) oraz nie zawarł w uzasadnieniu podstaw faktycznych uwzględnienia powództwa (zarzut naruszenia art. 328 § 2 kpc).

Odnosząc się do powyższego wskazać należy, że ze względu na podstawę prawną roszczenia powoda (art. 481 § 1 kc w zw. z art. 482 § 1 kc), zaprezentowane argumenty strony powodowej nie mogą doprowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Zgodnie z treścią przepisu art. 481 § 1 kc, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Z powyższego przepisu wynika, że odsetki należą się za sam fakt opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego. Jest to odpowiedzialność absolutna. Obojętne są więc rodzaj tego opóźnienia (zwykle - art. 476 kc, czy też kwalifikowane - art. 477 kc) oraz przyczyny tego opóźnienia. Bez znaczenia jest zwłaszcza to, czy jest ono spowodowane faktem, za który dłużnik ponosi odpowiedzialność i czy wierzyciel poniósł szkodę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2003r., II CKN 134/01, Legalis nr 66169). Dłużnik nie może się zwolnić z obowiązku zapłaty odsetek przez wykazanie, że nie ponosi odpowiedzialności za okoliczności, które spowodowały opóźnienie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1977r., II CR 63/77, Legalis nr 19980).

Innymi słowy, wszystkie zarzuty apelacji wskazujące na brak winy pozwanego w braku terminowej zapłaty ceny za zakupioną nieruchomość są bezzasadne (zarzut naruszenia art. 476 kc i art. 546 § 2 kc).

Przechodząc do oceny zarzutu sprzeczności roszczenia powoda z zasadami współzycia społecznego wyjaśnić należy, że art. 5 kc ustanawia normę o wyjątkowym charakterze, znajdującą zastosowanie jedynie w szczególnych okolicznościach, kiedy nie można w inny sposób zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 13 października 2000r., II CKN 292/00 Lex nr 521918, wyrok Sądu Najwyższego z 31 maja 2006r., IV CSK 149/05, Lex nr 258681).

W tym też kontekście, powołanie się na art. 5 kc jest niejako ostatecznością.

W toku całego postępowania sądowego, pozwany konsekwentnie podnosił, że nie uiszczył reszty ceny za zakupioną nieruchomość, ponieważ powód nie wydał mu przedmiotu sprzedaży (gruntu wraz z posadowionym na nim domem i jego dokumentacją techniczną).

Zgodnie z przepisem art. 535 § 1 kc, 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.

Zatem jeżeli według twierdzeń pozwanego, powód faktycznie nie wydał mu sprzedanej nieruchomości, to skarżący mógł - na podstawie przepisu art. 467 pkt 4 kc - wpłacić kwotę 187.634,72,-zł do depozytu sądowego.

Zganie bowiem z art. 470 kc, ważne złożenie do depozytu sądowego ma takie same skutki jak spełnienie świadczenia i zobowiązuje wierzyciela do zwrotu dłużnikowi kosztów złożenia.

Z tego powodu uznać należy, że - nawet przy ewentualnym braku wydania nieruchomości przez powoda - pozwany mógł zapobiec powstaniu roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie.

Niemniej jednak zauważyć należy, że twierdzenia skarżącego o niewydaniu przez powoda sprzedanej nieruchomości do chwili obecnej, w świetle wszystkich okoliczności sprawy jawią się jako mało prawdopodobne.

Po pierwsze, w § 6 aktu notarialnego z dnia 11 września 2008r. zostało wskazane, że wydanie przedmiotu umowy (nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...)) nastąpiło w dniu dzisiejszym (dzień zawarcia umowy).

Oznacza to, że pozwany dysponował nieruchomością co najmniej od dnia 11 września 2008r.

Po drugie, pozwany - za zgodą powoda - zobowiązał się do uiszczenia części ceny za nieruchomość (w wysokości szczegółowo określonej w akcie notarialnym) na poczet zobowiązań powoda wobec (...) Banku S.A. w W. i Zakładu

Ubezpieczeń Społecznych oraz na pokrycie zaległych należności z tytułu podatku od osób fizycznych i opłaty egzekucyjnej. Zapłata ceny została natomiast odroczone do 11 października 2008r.

Z niekwestionowanych ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego wynika, że pozwany - tytułem zapłaty części ceny - uregulował wszystkie ww. należności publicznoprawne oraz zobowiązania wobec osób trzecich ciążyące na powodzie. Pozwany nie uiścił jedynie części ceny przypadającej powodowi w kwocie 187.634,72,-zł.

Zatem nielogicznym wydaje się to, aby pozwany wpłacił na rzecz innych podmiotów niemalże 700.000,-zł za nieruchomość do której nie ma dostępu.

Na marginesie należy zauważyć, że powyższe okoliczności nie miały znaczenia dla oceny zasadności roszczenia powoda.

Zdaniem Sądu Okręgowego, brak uiszczenia kwoty 187.634,72,-zł wynikał jedynie z wypowiedzenia pozwanemu przez (...) Bank S.A. umowy kredytu, za który pozwany miał sfinansować transakcję.

W tej sytuacji brak zapłaty reszty ceny, wynikał jedynie z braku na ten cel wystarczających funduszy przez skarżącego, a za taką okoliczność nie sposób przypisać winy stronie powodowej.

Tymczasem należy zauważyć, że z punktu widzenia zasad stosowania art. 5 kc, nie jest rzeczą obojętną ocena zachowania się podmiotu prawnego pozostającego w konkretnym wypadku pod ochroną prawa. Związana z tym jest zasada "czystych rąk", a to oznacza, że nie może korzystać z ochrony art. 5 kc ten kto sam narusza zasady współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2011r., I PK 135/10, Legalis nr 361400).

Tymczasem niewypełnienie przez pozwanego zobowiązania przez niemalże 10 lat od dnia jego wymagalności, nie może korzystać z ochrony prawnej na podstawie art. 5 kc.

Na etapie postępowania apelacyjnego, pozwany próbował wykazać, że na przestrzeni wielu lat (2008 - 2017r.) wzywał powoda do wydania nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) (k. 360 - 366).

Po pierwsze, wskazać należy, że na podstawie art. 381 kpc ww. dowody uznano za spóźnione.

Zgodnie z treścią tego przepisu, sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później.

Sąd Okręgowy konsekwentnie stoi na stanowisku, że niemożność skorzystania w poprzednim postępowaniu z określonych okoliczności faktycznych lub środków dowodowych nie zachodzi wówczas, gdy istniała obiektywna możliwość powołania ich w tym postępowaniu, a tylko na skutek opieszałości, zaniedbania, zapomnienia, czy błędnej oceny potrzeby powołania strona tego nie uczyniła (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2015r., IV CZ 4/15, Legalis 1242527).

Z powyższych względów, Sąd II instancji pominął wniosek dowodowy zawarty w apelacji jako spóźniony.

Po drugie, w księdze wieczystej (KW nr (...)) prowadzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem umowy z dnia 11 września 2008r., jako właściciel widnieje pozwany.

Z treści księgi wynika, że pozwany, jako właściciel nieruchomości został wpisany jako właściciel na podstawie ww. umowy (Rep. A nr 7816/2008) w dniu 27 marca 2009r.

Trudno zatem uznać, że pozwany - widniejący w księdze wieczystej jako właściciel przez ponad 9 lat - nie może uzyskać dostępu do zakupionego w 2008r. gruntu.

Poza tym wpis do księgi wieczystej w tym przypadku miał charakter deklaratoryjny, a więc pozwany mógł od 11 września 2008r., skierować przeciwko powodowi roszczenie windykacyjne, czego z tylko sobie wiadomych powodów nie uczynił.

Powyższe okoliczności świadczą o bezzasadności twierdzeń pozwanego, które najprawdopodobniej są uzasadnione stanowiskiem procesowym pozwanego.

Jako bezzasadne należy również określić zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego.

Skarżący - przy zarzutach prawa procesowego - w pierwszej kolejności wskazał, że Sąd I instancji wydając wyrok pominął dowody w postaci: kopii pisma Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Widzewa A. P. (Km 6455/14), fotografii zakupionej nieruchomości (zarzut naruszenia art. 316 § 1 i 2 kpc).

Za ugruntowany w orzecznictwie uznać należy pogląd, że strona nie może skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez sąd pierwszej instancji przepisom postępowania polegającego na wydaniu postanowienia, które może być zmienione lub uchylone stosowanie do okoliczności, jeżeli nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie w toku posiedzenia, a w razie nieobecności - na najbliższym posiedzeniu, chyba że niezgłoszenie zastrzeżenia nastąpiło bez jej winy (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 r. III CZP 55/05, Legalis 70737).

Z protokołu rozprawy z dnia 22 września 2017r. wynika, że pełnomocnik pozwanego - prawidłowo wezwany - nie stawił się na rozprawę, a tym samym nie zakwestionował niedopuszczenia przez Sąd I instancji dowodów znajdujących się w aktach.

Z tego też względu, strona skarżąca utraciła możliwość powoływania się na przedmiotowe uchybienie przed Sądem II instancji.

W tym miejscu należy zauważyć, że warunkiem zaskarżalności niezaskarżalnych postanowień, które miały wpływ na wynik sprawy (np. oddalających wniosek dowodowy) jest zamieszczenie w środku zaskarżenia (apelacji) stosownego, wyraźnego wniosku w tym zakresie (art. 380 kpc).

Należy przy tym podkreślić, że w odniesieniu do środków zaskarżenia wnoszonych przez profesjonalnych pełnomocników wniosek taki powinien być jednoznacznie sformułowany, gdyż nie ma podstaw do przypisywania pismom wnoszonym przez takich pełnomocników treści wprost w nich niewyrażonych.

Z kolei zarzut naruszenia art. 299 kc, można usprawiedliwić jedynie niezajomością akt niniejszego postępowania.

Otóż pełnomocnik pozwanego wskazał, że Sąd I instancji oddalił wniosek o odroczenie rozprawy i przesłuchanie pozwanego na okoliczność działań podejmowanych w celu uzyskania posiadania nabytej nieruchomości i domu.

Tymczasem z protokołu rozprawy z dnia 17 sierpnia 2017r. wynika, że pozwany został przesłuchany w charakterze strony, a treść jego zeznań wskazuje, że przedstawił dokładnie swoją wersję zdarzeń związanych z umową sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) (k. 288v - 289).

Z akt sprawy wynika co prawda, że Sąd I instancji oddalił wniosek o odroczenie rozprawy, ale żądanie odroczenia dotyczyło innego posiedzenia, wyznaczonego na dzień 22 września 2017r. (ostatnia rozprawa przed wydaniem wyroku) i nie było w tym wniosku żądania przesłuchania stron.

Również w tym przypadku, brak jest zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 kpc oraz wniosku o rozpoznanie niezaskarżalnego postanowienia w trybie art. 380 kpc.

Na koniec wskazać należy, że uchybienie wymogom określonym w art. 328 § 2 kpc może stanowić uzasadnioną podstawę apelacyjną, jeżeli skarżący wykaże, że z powodu wadliwości uzasadnienia zaskarżone orzeczenie

uniemożliwia sądowi odwoławczemu sprawdzenie prawidłowości orzeczenia, które z tej przyczyny nie poddaje się kontroli apelacyjnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 25 stycznia 2010r., I UK 244/09, Lex nr 577821).

Tymczasem taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie, ponieważ Sąd Rejonowy - wbrew twierdzeniom apelacji - dokładnie przedstawił podstawę faktyczną wyroku. Natomiast jak wynika z wcześniejszych rozważań, przepisy art. 476 kc oraz 546 § 2 kc nie miały zastosowania w sprawie, a więc Sąd I instancji nie miał obowiązku odniesienia się do tych regulacji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Sąd odwoławczy oddalił wniosek o odroczenie rozprawy, ponieważ nie zachodziły przesłanki wynikające z treści art. 214 § 1 kpc. Pełnomocnik wskazał we wniosku o odroczenie rozprawy okoliczności związane z sytuacją rodzinną. Pełnomocnictwo nie zawierało ograniczenia w udzieleniu substytucji (k. 126), dlatego nie było podstawy faktycznej i prawnej do odroczenia posiedzenia apelacyjnego.

Sąd II instancji oddalił również wniosek o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia innego postępowania przed Sądem Okręgowym w Łodzi (sygn. akt II C 848/17), ponieważ wskazane postępowanie cywilne nie ma wpływu na możliwość orzekania o przedmiocie sporu w niniejszym postępowaniu (art. 177 § 1 pkt 1 kpc).

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanego na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.

Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz Ewa Dobrzyńska - Murawka