

Sygn. akt V ACa 80/15

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 25 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Maria Sokołowska
Sędziowie:	SA Jacek Grela (spr.) SA Katarzyna Przybylska
Protokolant:	sekretarz sądowy Joanna Makarewicz

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa M. Z. (1)

przeciwko E. W. (1), E. W. (2) i M. V.

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 27 października 2014 r., sygn. akt I C 461/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych E. W. (1) i E. W. (2) solidarnie kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych oraz od powoda na rzecz pozwanej M. V. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych, tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 80/15

## UZASADNIENIE

Powód M. Z. (1) wniósł przeciwko pozwany E. W. (1) i E. W. (2) oraz M. V. (poprzednio Z.) o ustalenie nieważności dwóch umów przenoszących prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości, położonej w J. przy ulicy (...) oraz zobowiązanie pozwanej M. V. do wydania powodowi nieruchomości oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Zdaniem powoda oświadczenie woli złożone w dniu (...) roku pozostawało pozorne, czyli złożone bez zamiaru rzeczywistego wywołania skutków prawnych i na taki stan zgodę wyraziła druga strona umowy Umowie nie

towarzyszyła żadna odpłatność, powód nie przekazał pozwanym żadnych środków materialnych. Podobnie umowie zawartej w dniu 1 grudnia 2006 roku nie towarzyszyło jakiejkolwiek przekazanie środków materialnych, nadto pozwana M. Z. (2) pozostawała świadoma charakteru trudności nękających jej męża i wcześniejszych ustaleń, stąd jej działanie w 2006 roku było działaniem w złej wierze.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 27 października 2014 r. Sąd Okręgowy w B. oddalił powództwo w całości i zasądził od powoda na rzecz każdego z pozwanych w osobach E. W. (2) i M. V. kwotę po 7.217 złotych (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podjęte rozstrzygnięcie Sąd a quo uzasadnił w następujący sposób:

M. Z. (1) posiadał zobowiązanie pieniężne wobec K. K. z tytułu pożyczki w kwocie 70.000 złotych i z tego tytułu popadł z nim w konflikt, był też zastraszany z uwagi na brak zwrotu pożyczki. W 1998 roku został z tego powodu pobity. Już wówczas powód wspominał, że w związku z kłopotami musi coś zrobić z domem.

W dniu (...) roku M. Z. (1) zawarł z E. W. (1) i jego żoną E. W. (2) umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej w J. przy ulicy (...), której powód był wieczystym użytkownikiem, za kwotę 60.000 złotych. Na dzień umowy na nieruchomości był wybudowany przez powoda odrębny budynek mieszkalny, murowany w stanie surowym zamkniętym. Cena sprzedaży została zapłacona powodowi przez pozwanych jeszcze przed dniem podpisania aktu notarialnego. Kupujący ponieśli koszty związane z zawarciem umowy.

Powód dokonał sprzedaży prawa, aby otrzymać pieniądze na spłatę wierzyciela, albowiem miał problemy z K. K., który miał związek ze środowiskiem przestępczym, był zastraszany przez niego. Także ówczesna żona powoda była zastraszana, w ich domu zostały wybite szyby. E. W. (1) i E. W. (2) są krewnymi powoda ze strony jego żony i zaproponowali mu w ten sposób pomoc, po tym, jak powód z żoną zwrócili się o możliwość pożyczki. Żona powoda po dokonaniu tej sprzedaży mieszkała w domu na tej nieruchomości. Małżeństwo W. wskazywało, że jeśli powód będzie miał w przyszłości pieniądze, to będzie mógł w pierwszej kolejności odkupić tę nieruchomość, jeśli pozwani będą chcieli ją sprzedać. W domu na tej nieruchomości trwał remont, który z początku był finansowany przez pozwanych W., a później przez żonę powoda. Także powód tam mieszkał i wykonywał prace w domu. Gdy E. i E. W. (2) ostatecznie stwierdzili, że nie przeprowadzą się do tego domu, zaproponowali sprzedaż powodowi i jego żonie. Powód oświadczył, że nie ma pieniędzy i poprosił o czas. Żona powoda M. Z. (2), po pewnym czasie oświadczyła, że ma pieniądze od rodziców.

W dniu 6 czerwca 2000 roku przeciwko M. Z. (1) został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z powództwa J. K., w którym Sąd nakazał powodowi zapłatę kwoty 74,000 złotych. M. Z. (1) nie złożył środka zaskarżenia od tego nakazu, który uprawomocnił się.

W lipcu 2000 roku J. K. skierował wniosek egzekucyjny wobec dłużnika, które zostało umorzone w kwietniu 2006 roku z powodu bezskuteczności egzekucji. Jednocześnie J. K. złożył zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przez powoda przestępstwa. W toczącej się przed Sądem Rejonowym w I. sprawie w przedmiocie doprowadzenia przez M. Z. (1) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem J. K., która toczyła się od 2001 roku, w dniu 22 czerwca 2005 roku powód został uniewinniony. W toku tej sprawy M. Z. (1) wyjaśniał, że dokonał sprzedaży nieruchomości małżeństwu W. i uzyskane z tego tytułu pieniądze przekazał na pokrycie swoich zobowiązań.

W dniu 1 grudnia 2006 roku E. W. (1) i E. W. (2) sprzedali M. Z. (2) powyższe prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, która nabyła je do majątku odrębnego, w związku z istnieniem na podstawie umowy z dnia 16 grudnia 1998 roku rozdzielnosci majątkowej z powodem, za kwotę 130.000 złotych. Cena była wyższa od tej z 1999 roku z uwagi na wzrost cen nieruchomości oraz nakłady, które poczynił na dom pozwany.

Z racji tego, że pozwana tam cały czas mieszkała i dokonywała nakładów, pozwani W. zdecydowali o sprzedaży na jej rzecz. Od 2006 roku M. Z. (1) zaczął wyjeżdżać do pracy za granicę, ale przyjeżdżał do (...) razy w każdym roku, do żony i dziecka, i wiedział o tej umowie z 2006 roku. Sam chciał odkupić nieruchomość, ale nie miał pieniędzy. Powód mieszkał tam do 2009 roku, i w tym czasie ponosił pewne koszty związane z utrzymaniem mieszkania, podobnie jak M. V., która wyprowadziła się z nieruchomości w czerwcu 2010 roku i obecnie nieruchomość nie jest zamieszkała.

Pismem z dnia 30 maja 2011 roku powód wezwał pozwaną M. Z. (2), do podjęcia rozmów w sprawie podziału majątku wspólnego, także w zakresie wyjaśnienia stanu prawnego nieruchomości, położonej w J., w związku z uprawomocnieniem się wyroku rozwodowego stron. Rozwód stron został orzeczony w maju 2011 roku. Istnieje spór pomiędzy powodem a byłą żoną - pozwaną M. V., co do rozliczeń w tytułu nakładów na nieruchomość w postaci domu mieszkalnego, albowiem był on wybudowany przez powoda jeszcze zanim zawarł związek małżeński z pozwaną. W tym zakresie, tj. w sprawie dotyczącej rozliczeń majątkowych byłych małżonków E. W. (1), jako radca prawny, reprezentuje pozwaną. Powód często rozmawiał z nim w tej sprawie i w kontekście tych rozliczeń w czasie jednej z rozmów E. W. (1) stwierdził, że dom mieszkalny w J. jest powoda, skoro został przez niego samego wybudowany. Dopiero w 2012 roku powód zaczął zwracać się o zwrot nieruchomości z powodu nieważności czynności prawnych, wcześniej nie zwracał się o to.

(...) J. (...)

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie zeznań pozwanych E. W. (1) i M. V., albowiem były one jasne, logiczne, wzajemnie się uzupełniały i potwierdzały. Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda w zakresie, w których wskazywał on na ustalenia stron, które miałyby świadczyć o pozorności obu czynności prawnych sprzedaży, jako niepotwierdzonych za pomocą innych dowodów, co więcej twierdzenia te były sprzeczne z treścią aktów notarialnych, z których wynika odpłatność czynności, sposób uzyskania zapłaty, a także ponoszonych z tytułu czynności kosztów notarialnych. W ocenie Sądu były one niewiarygodne także z tego powodu, że w innym toczącym się postępowaniu(...), (...) Z tego samego powodu Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom świadków T. Z. i J. Z., którzy także w toku postępowania (...) zeznawali odmiennie w tej kwestii, niż obecnie. Przy ocenie dowodu w postaci zeznań powoda Sąd miał na uwadze także to, że dopiero obecnie, od 2012 roku powód zgłosił takie żądanie, jak sformułowane w niniejszej sprawie wobec pozwanych, wcześniej zaś nie kierował takiego żądania, pomimo tego, że już w 2005 roku zakończyła się jego sprawa(...), zaś w 2006 roku umorzone zostało postępowanie egzekucyjne. Jak sam zeznał, ostatni kontakt z J. K. (...). Nawet odwołując się do podniesionej przez powoda kwestii przedawnienia roszczenia J. K. z nakazu zapłaty z 2000 roku, Sąd a quo wskazał, że ewentualne przedawnienie miało miejsce w 2010 roku, ale wówczas powód nie zgłosił jeszcze swoich roszczeń wobec pozwanych, a przynajmniej nie wykazał w niniejszym postępowaniu, aby tak było. Reasumując, zdaniem Sądu meriti twierdzenia powoda w tej sprawie zostały podniesione wyłącznie na potrzeby niniejszej sprawy. Sąd widział tu także związek z istniejącym sporem z byłą żoną powoda M. V. w przedmiocie rozliczenia majątku wspólnego i nakładów na nieruchomość w postaci domu mieszkalnego, który został wybudowany jeszcze przez powoda. Jak wynika z ustaleń Sądu, od daty rozwodu, tj. maja 2011 roku, powód zwrócił się do pozwanej o rozmowy w tym przedmiocie. Ta kwestia nadal pozostaje nierozwiązana pomiędzy byłymi małżonkami, o czym świadczy choćby przedłożona przez powoda treść rozmowy telefonicznej z pozwanymi (k. 113 akt). Zdaniem Sądu a quo powód podnosząc zarzuty co do nieważności czynności prawnych, zmierzał do innego rozstrzygnięcia, korzystnego dla siebie, bez potrzeby odwoływania się do rozliczeń z tytułu majątku wspólnego i nakładów. Razi bowiem w niniejszej sprawie brak jakiegokolwiek działania powoda w tym przedmiocie przez bardzo długi okres czasu, bowiem od 1999 roku i ta beczynność w świetle zasad doświadczenia życiowego, i logicznego myślenia, nie jest niczym uzasadniona i działa na niekorzyść powoda.

Sąd pierwszej instancji uwzględnił wnioski dowodowe powoda, wskazane już w toku procesu, w piśmie z dnia 3 września 2013 roku, i w tym zakresie zmienił poprzednią decyzję procesową Sądu w innym składzie. Jednak wskazał, że świadkowie W. B., D. M. i A. N. nie posiadali żadnej wiedzy na temat ewentualnych kłopotów finansowych powoda i na temat podstaw zawartych umów, potwierdzając jedynie sprzedaż samej nieruchomości, co wynika także z przedłożonego aktu notarialnego. Zatem zeznania te nie wносиły nowych okoliczności w sprawie. Pozostali świadkowie

powoda potwierdzili natomiast, że miał on jakieś kłopoty finansowe, związane z jakąś pożyczką, i w związku z tym chciał coś zrobić z nieruchomością. Sąd a quo oddalił wniosek o ponowne przesłuchanie na tę okoliczność świadka J. Z., albowiem świadek ten już zeznał na wskazaną okoliczność, zatem nie istniała podstawa do uzupełnienia tych zeznań.

Sąd nie uwzględnił zeznań świadka Ł. M. (k. 176-177 akt) albowiem przede wszystkim nie stwierdził w ich treści logicznego związku z okolicznościami przedmiotowej sprawy. Skoro - jak zeznał świadek - miał on być świadkiem rozmowy, w której pozwana miała zwracać się do drugiej osoby słowami „tata”, a nadto były też niewiarygodne, bowiem trudno jest logicznie przyjąć, aby kogoś obcego, kim był świadek dla stron postępowania, jakaś inna osoba poprosiła, by „w razie potrzeby” poświadczył to. Nadto świadek słyszał wypowiedziane słowa z pewnej odległości. Sąd zauważył także, że jeśli już wiązać jakiś związek tej usłyszanej rozmowy z ustaleniami w tej sprawie, to mogło to dotyczyć kwestii rozliczeń byłych już małżonków Z., związanych z nieruchomością w J., co jak wyżej ustalono, miało niewątpliwie miejsce. Stan faktyczny Sąd meriti ustalił także na podstawie treści dokumentów, które nie były przez strony kwestionowane.

W tym stanie rzeczy Sąd pierwszej instancji zważył, co następuje:

Precyzując podstawę prawną i faktyczną swojego żądania, powód powołał się na treść art. 189 k.p.c. i zarzut pozorności umowy, zarówno z dnia (...) roku, jak i późniejszej z 1 grudnia 2006 roku. W ocenie Sądu a quo powód posiadał interes prawny w zakresie ustalenia nieważności umowy z 1999 roku, której był stroną, i w związku z tym wynikał też interes prawny do żądania ustalenia nieważności drugiej umowy z 2006 roku, albowiem obie dotyczyły prawa do nieruchomości, której wcześniej podmiotem uprawnionym był powód. Orzeczenia, którego żądał powód w niniejszym postępowaniu, zmierzałyby do osiągnięcia korzyści w sferze prawnej i majątkowej powoda, odnoszącej się do szeroko rozumianego prawa do nieruchomości położonej w J..

Zdaniem Sądu meriti jednakże istnienie samego interesu prawnego nie przesądziło w tej sprawie o istnieniu podstawy z art. 83 § 1 k.c., tym samym o zasadności merytorycznej powództwa. Zgodnie z tym przepisem nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozoru, a jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Pozorność czynności prawnej może być dowiedziona wszystkimi środkami dowodowymi (zeznaniami świadków, przesłuchaniem stron itp.) także wówczas, gdy czynność pozorna została stwierdzona dokumentem, a także między uczestnikami tej czynności. Zasada ta, wyrażona jeszcze w uchwale Całej Izby Cywilnej z dnia 21 lipca 1954 r., I CO 22/54, OSNCK 1955, nr 1, poz. 1, na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów prawa cywilnego, potwierdzona została w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1966 r., II CR 123/66, OSNC 1967, nr 2, poz. 22. Stąd też Sąd, na wniosek głównie powoda, dopuścił i przeprowadził szerokie postępowanie dowodowe, które jednak, zdaniem Sądu, nie wykazało zasadności twierdzeń powoda. Pozorność musi być pozytywnie stwierdzona na drodze ustalania okoliczności faktycznych. Do jej przyjęcia niezbędne jest ustalenie, że obie strony złożyły oświadczenia woli mając pełną, zgodną świadomość braku zamiaru wywołania jakichkolwiek skutków prawnych albo, że zgodnym, z góry powziętym zamiarem stron było dokonanie czynności pozornej w celu ukrycia innej zamierzonej czynności. Tylko pozytywne ustalenia faktyczne w tym zakresie uprawniają do przyjęcia sankcji bezwzględnej nieważności umowy (tak w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2006 r., II CK 428/05, Lex nr 180195). Ustalając pozorność, Sąd powinien rozważyć cały kontekst okoliczności faktycznych, w otoczeniu których czynność pozorna funkcjonowała i funkcjonuje. Badając wolę stron Sąd powinien uwzględnić nie tylko wszystkie okoliczności istniejące w chwili składania oświadczenia woli, lecz także okoliczności poprzedzające ten moment jak również występujące później, jeżeli mogą wskazywać na rzeczywistą wolę stron. Szczególnie przy pozorności umowy, gdy strony świadomie chcą zataić swoją rzeczywistą wolę dla ustalenia, że umowa była pozorna i ukrywała inną czynność może być celowe odwołanie się do czynności prawnych stron dokonanych później, mogą bowiem one świadczyć o pozorności wcześniej zawartej umowy lub też w inny sposób tłumaczyć wyrażoną wcześniej wolę stron (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2010 r., V CSK 369/09, LEX nr 602337). Jednocześnie wskazać należy, że Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego Sąd wyprowadza

wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, niepubl., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Stąd też – w ocenie Sądu a quo - mając na uwadze powyższe wskazania i odnosząc je do umowy z dnia (...) roku, brak było przesłanek do ustalenia jej pozorności, i powód nie wykazał procesowo tego faktu. Wskazać tu można właśnie na czynności podejmowane przez powoda później, po dacie umowy, które wskazują na faktycznie istniejącą rzeczywistość. Po pierwsze, treść wyjaśnień powoda, jako oskarżonego w sprawie II K (...), w której konsekwentnie on i jego rodzice wskazywali, że nie tylko doszło do faktycznej sprzedaży prawa do nieruchomości na rzecz małżonków W., ale także doszło do zapłaty kwoty 60.000 złotych, którą powód przeznaczył na spłatę swoich zobowiązań. Także sama treść aktu notarialnego wskazuje na fakt zapłaty ceny w okresie wcześniejszym co wynika także z zeznań pozwanych. Po drugie, już po dacie umowy z 1999 roku wobec powoda został wydany nakaz zapłaty na kwotę 74.000 złotych z powództwa jego wierzyciela, J. K., wobec którego powód nie podjął żadnych kroków, w szczególności nie złożył środka zaskarżenia. Powód wskazywał przy tym, że nie czynił tego z obawy przed wierzycielem. Nie było to wiarygodne stanowisko dla Sądu, skoro powód cały czas kwestionował sam fakt istnienia zobowiązania wobec wskazanej osoby, podnosił przecież, że został zmuszony do podpisania umowy pożyczki, co zresztą podnosił także w sprawie karnej. Skoro tak, to nie było przeszkód, aby podnosić to także jako zarzut obronny na wydany nakaz zapłaty, w postępowaniu przed Sądem i poddać to osądowi Sądu. Zupełna bezczynność powoda wobec cały czas podnoszonych twierdzeń co do rzekomej umowy, jest pozbawiona logicznych podstaw. W tym zakresie powód wskazywał jedynie na fakt przedawnienia, który miałby nastąpić w 2010 roku, co także budzi wątpliwość jako uzasadnienie bezczynności powoda, skoro - jak już wskazano - w procesie karnym powód nie obawiał się na podnoszenie w ramach swoich wyjaśnień zarzutów co do umowy pożyczki i nawet w 2010 roku nie podnosił zarzutów wobec pozwanych o treści wskazanej w treści pozwu. Wspomnieć także należy na to, że już w 2006 roku wobec powoda zakończyła się prowadzona egzekucja w sprawie Km (...), i także to nie spowodowało u powoda podjęcia działań w celu odzyskania praw do nieruchomości. Po trzecie, i chyba najważniejsze przy ocenie rzeczywistej woli stron, powód w żaden sposób nie sprzeciwił się czynności dalszej sprzedaży prawa do nieruchomości na rzecz swojej żony w dniu 1 grudnia 2006 roku. Zdaniem Sądu meriti powód wiedział o tej czynności albowiem w tym okresie wprawdzie wyjeżdżał do pracy za granicę, ale cały czas wracał do domu 2-3 razy w roku, wracał do swojej żony, z którą nadal tworzył małżeństwo i rodzinę. W związku z tym brak jest logicznych podstaw do przyjęcia twierdzenia powoda, że ta czynność sprzedaży z 2006 roku była przed nim zatajona i że dopiero w 2009 roku pozwana M. V. miała mu o niej powiedzieć. Zresztą sam powód starał się wykazywać, że po 2006 roku ponosił nakłady na nieruchomość, na okoliczność czego przedkładał - podobnie jak pozwana - umowy zawierane w związku z nieruchomością. W ocenie Sądu a quo w tym okresie strony tworzyły rodzinę, powód zatem miał wiedzę także o losach prawnych nieruchomości. Co więcej, w ocenie Sądu powód był informowany o sprzedaży i proponowano mu w pierwszej kolejności jej zakup, lecz z uwagi na brak odpowiednich środków, nie mógł jej zakupić. W ocenie Sądu, gdyby faktycznie umowa z 1999 roku miała mieć charakter pozorny, to mając tę wiedzę powód sprzeciwiłby się dalszemu obrotowi prawnemu praw do niej, licząc się z tym, że w takiej sytuacji trudniej będzie mu ją odzyskać z powołaniem się na pozorność umowy. Tymczasem zdaniem Sądu powód nie tylko się temu nie sprzeciwił, ale też dokonano tego za jego zgodą i wiedzą. Tym samym potwierdza to tezę, że w dniu (...) roku powód skutecznie zbył nieruchomość w celu uzyskania środków pieniężnych na spłatę swoich wierzycieli i rozliczenie swoich kłopotów finansowych. Na to wskazują, zdaniem Sądu pierwszej instancji, czynności podejmowane przez powoda w okresie późniejszym, a raczej bezczynność powoda, która również świadczy o rzeczywistej woli stron umowy z 1999 roku. Ta bezczynność, jak ustalono, trwała w zasadzie aż do 2012 roku, bowiem także w 2011 roku powód zwrócił się jedynie do pozwanej o rozmowy w sprawie rozliczeń majątkowych, w tym stanu prawnego nieruchomości, bez bliższego wskazania w piśmie, co należy rozumieć pod tym pojęciem (k. 10 akt). W ocenie Sądu chodziło tu o rozmowy w kwestii rozliczeń małżeńskich z tytułu nakładów na nieruchomość albowiem powód wystosował to pismo

w związku z zakończoną sprawą o rozwód, i na to wskazał także pozwany E. W. (1) w swoich zeznaniach. W piśmie tym powód nie wskazywał natomiast na upływ terminu przedawnienia, czy też na zakończenie sprawy karnej, na co powoływał się w tej sprawie. Na marginesie Sąd meriti dodał, że przecież sprawa karna zakończyła się prawomocnie już w 2005 roku, a zatem jeszcze przed drugą umową z dnia 1 grudnia 2006 roku i skoro okoliczność ta była dla powoda ważna w kontekście podnoszonej pozorności, to powinien po tym okresie podjąć jakieś działania w celu odzyskania praw do nieruchomości, a tymczasem powód nie wykazał, aby aż do 2012 roku podjął czynności, które mogłyby zostać ocenione w tym znaczeniu pozytywnie dla niego. W związku z tym na pozorność nie wskazuje oświadczenie pozwanych W., dane przy okazji zawarcia umowy z 1999 roku, że w przypadku zbycia nieruchomości, zostanie ona zaproponowana w pierwszej kolejności powodowi, co faktycznie miało miejsce przed datą 1 grudnia 2006 roku. Pozwani W. mieli świadomość, że poprzez zawarcie umowy sprzedaży z powodem w 1999 roku, pomagają mu w jego sytuacji, ale tylko poprzez to, że kupując nieruchomość, płacą za nią, określoną cenę, którą może powód wydatkować zgodnie z potrzebami. W kontekście ustalonej zapłaty ceny sprzedaży Sąd meriti zwrócił uwagę też na zapis umowy, w której wskazano, że jej koszty ponoszą kupujący, czyli pozwani, podczas gdy powód starał się wykazywać, że to on poniósł koszty tej umowy. Nie było wolą strony pozwanej fikcyjne nabycie nieruchomości i także powód nie miał takiej rzeczywistej woli, skoro sam udał się do pozwanych z prośbą o pożyczkę, a wobec odmowy, zaproponował sprzedaż praw do nieruchomości. Fakt, że pozwani nie zamieszkali potem w okresie do 2006 roku na tej nieruchomości, także nie wpływa na ocenę rzeczywistej woli stron, skoro pozwani mieli swoje miejsce zamieszkania i jedynie zastanawiali się nad ewentualną przeprowadzką. Nadto jak ustalono, pozwani po zakupie mieli pewien wpływ na stan nieruchomości i dokonywali na początku nakładów na nią. Nie budziła wątpliwości Sądu także ustalona cena zakupu, bowiem jak wynika z aktu notarialnego z 1999 roku budynek na nieruchomości był w stanie surowym zamkniętym, a w 2006 roku niewątpliwie doszło do wzrostu cen nieruchomości oraz na ówczesną cenę miały wpływ także poczynione wcześniej nakłady, które pozwani W. chcieli odzyskać. Zatem pośrednio także okoliczności, poprzedzające umowę z dnia (...) roku, nie wskazują na wolę stron, ukierunkowaną na jej pozorność, w celu ukrycia majątku przed wierzycielami. Reasumując, w ocenie Sądu a quo, umowa z dnia (...) roku nie była pozorną czynnością prawną.

Sąd Okręgowy w związku z powyższym wskazał, że de facto zarzut pozorności drugiej umowy z dnia 1 grudnia 2006 roku był uzależniony od wykazania tej okoliczności co do pierwszej z umów i w ten sposób powód opierał swoje żądanie w tym zakresie. Powód nie był stroną tej umowy, jak również co ustalono nie sprzeciwiał się jej, mając odpowiednią wiedzę w tym zamiarze. Zatem tym bardziej, zdaniem Sądu, brak jakichkolwiek przesłanek do uznania pozorności umowy, zawartej pomiędzy E. i E. W. (2) a M. Z. (2). Powód podnosił, że w tym wypadku także nie doszło do zapłaty ceny nabycia, czemu sprzeciwiła się pozwana, która zeznała skąd miała środki na zakup nieruchomości i czemu sprzeciwia się sama treść umowy, wskazująca na sposób zapłaty. Logiczne są też przesłanki, dlaczego akurat sprzedaż nastąpiła na rzecz pozwanej, skoro mieszkała na tej nieruchomości, dokonywała na nią nakładów i posiadała odpowiednie środki pieniężne, aby ją kupić. Nadto pozwana mieszkała tam dłużej, niż powód, albowiem do czerwca 2010 roku, natomiast powód wyprowadził się już w 2009 roku. Stąd też w tym przypadku brak wykazania przez powoda, aby obie strony tej umowy ułożyły rzeczywiste skutki w sposób odmienny, niż wyrażony w umowie. Zresztą powód nie wskazał, jaki faktycznie zamiar miały strony w przypadku tej umowy.

Stąd też w konsekwencji powyższego, powództwo podlegało oddaleniu, na podstawie art. 83 § 1 k.c. a contrario. Sąd nie znalazł też, w ramach opisywanej podstawy faktycznej, innych podstaw prawnych, do uznania żądania powoda za uzasadnione. W szczególności Sąd a quo wskazał na przepisy dotyczące wyzysku, albowiem pierwotnie w swoim pozwie powód powoływał się na sytuację przymusową. Ta podstawa także nie mogła mieć zastosowania w niniejszej sprawie albowiem w przepisie art. 388 § 1 k.c. został przewidziany dwuletni termin do żądania - najpierw - modyfikacji, a potem unieważnienia umowy, który jest terminem zawitym, prekluzyjnym, ze względu na skutek jego upływu w postaci wygaśnięcia uprawnień. Termin ten liczony jest od dnia zawarcia umowy i powództwo wytoczone po jego upływie podlega oddaleniu, a upływ terminu Sąd jest zobowiązany uwzględnić z urzędu. Stąd też, skoro pozew został wniesiony dopiero w 2012 roku, to powołanie się na tzw. wyzysk, wobec umów z 1999 i z 2006 roku było spóźnione. Brak też podstaw do skutecznego żądania uznania obu umów za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego z art. 58 § 2 k.c. wobec ustalonego stanu faktycznego i świadomego działania obu stron umowy, w zakresie wyrażonym treścią obu umów (punkt 1 wyroku).

O kosztach procesu Sąd meriti orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. w związku z przepisami rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn.zm.), mając na uwadze współuczestnictwo formalne po stronie pozwanych oraz stawki minimalne wynagrodzeń ich pełnomocników, liczone od wartości przedmiotu sporu, wskazanej przez powoda, która nie podlegała sprawdzeniu z urzędu lub na wniosek (punkt 2 wyroku).

Powyższe orzeczenie w całości zaskarżył apelacją powód i zarzucając:

1. naruszenie przez Sąd I Instancji przepisów prawa procesowego - mające istotny i bezpośredni wpływ na treść zaskarżonego wyroku - a w szczególności przepisu art. 233 par. 1 w zw. z art. 328 par. 2 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd meriti zasady swobodnej oceny dowodów - wyrażające się w nieuprawnionym przyjęciu przez tenże Sąd, na podstawie zgromadzonego w przedmiotowej sprawie materiału dowodowego, iż oświadczeń woli stron dwóch umów (por. pierwszej z dnia (...) roku, drugiej zaś z dnia (...)), na mocy których przeniesiono prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej w J. przy ul. (...), dla której SR w I. prowadzi KW o nr (...) (pierwotnie na pozwanych E. i E. małż. W., wtórnie zaś na M. V. (pop. Z.), nie można uznać za dotknięte wadą pozorności z uwagi na brak konkretnych dowodów przemawiających za takową tezę, a co za tym idzie brak jest podstaw do ustalenia nieważności rzeczonych umów (czynności prawnych) - podczas gdy racjonalna, zgodna z zasadami prawidłowego rozumowania, logiki oraz doświadczenia życiowego wypadkowa przeprowadzonego przez Sąd I Instancji postępowania dowodowego (por. w głównej mierze: treść zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, jak również merytoryczną treść złożonych przez same strony oświadczeń, a nadto pozostałe elementy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów o charakterze formalnym, nagrań, etc.) - wskazuje, w sposób jednoznaczny, na fakt, iż wspomniane wyżej umowy (czynności prawne), wobec oczywistej pozorności oświadczeń woli złożonych przez ich strony, a związanej bezpośrednio z okolicznościami towarzyszącymi jej wyrażeniu (por. w tym zakresie realną konieczność ratowania majątku przez powoda M. Z. (1), etc.), uznać należy za bezwzględnie nieważne;

2. naruszenie przez Sąd I Instancji przepisów prawa procesowego - mające istotny i bezpośredni wpływ na treść zaskarżonego wyroku - a w szczególności przepisu art. 231 k.p.c. - poprzez zaniechanie przez Sąd meriti uznania za ustalone faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a mianowicie pozorności oświadczeń woli składanych przez strony umów z dnia (...) roku oraz z dnia (...) przenoszących prawo użytkowania wieczystego zabudowanej przedmiotowej nieruchomości - w sytuacji możliwości wyprowadzenia takowego wniosku z innych ustalonych już w sposób oczywisty faktów (por. w tej mierze rzeczywistego istnienia wierzytelności względem powoda M. Z. (1) ze strony J. K., aktywnego dochodzenia tejże wierzytelności przezeń, chęci ratowania majątku przez powoda, podejmowania przez M. Z. (1) czynności bezpośrednio zmierzających do zwiększania wartości nieruchomości w okresie po 1999 roku, dalszego zamieszkiwania przezeń tamże wraz z najbliższą rodziną, a wreszcie, w okresie schyłkowym, ponoszenia wszelkich ciężarów związanych z utrzymaniem rzeczonych nieruchomości, jak też zachowaniem jej substancji, etc. - por. zeznania świadków, dokumenty formalne, oświadczenia składane przez strony);

3. naruszenie przez Sąd I Instancji przepisów prawa materialnego, a w szczególności art. 83 par. 1 i 2 k.c., poprzez niewłaściwe zaniechanie zastosowania przez Sąd I Instancji przywołanych wyżej regulacji - podczas gdy szeroki, merytoryczny materiał dowodowy zgromadzony w niniejszym postępowaniu oraz ujawniony stan faktyczny pozwalał na pozytywne zastosowanie rzeczonych wyżej normy prawnej w procesie w trybie art. 189 k.p.c., a w rezultacie uznanie pierwotnie oczywistej pozorności oświadczeń woli stron dwóch umów (por. z dnia (...) roku oraz z dnia (...)) przenoszących na osoby trzecie (por. j. w.) prawo użytkowania wieczystego zabudowanej przedmiotowej nieruchomości, a wtórnie na ustalenie przez Sąd meriti nieważności tychże umów wraz z żadaną pozwem tegoż konsekwencją w postaci zobowiązania pozwanej M. V. (pop. Z.) do wydania powodowi w/w nieruchomości;

4. naruszenie przepisów prawa procesowego - mające istotny i bezpośredni wpływ na treść pkt 2 sentencji zaskarżonego wyroku, a w szczególności przepisu art. 102 in fine k.p.c. - polegające na błędnym uznaniu przez Sąd I Instancji, że pomimo wystąpienia przesłanek określonych we wskazanej regulacji - nie jest zasadnym zastosowanie jej dyspozycji (poprzez odstąpienie od obciążenia powoda kosztami procesu) — podczas gdy charakter przedmiotowej

sprawy, rodzaj dobra, wysokość roszczenia oraz motywacja powoda - działającego w dobrej wierze - postrzegane winny być jako wypadek szczególny, umożliwiający zastosowanie wspomnianego wyżej przepisu;

wniósł o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 1 - poprzez ustalenie nieważności obydwu przedmiotowych umów, a nadto zobowiązanie pozwanej M. V. (pop. Z.) do wydania powodowi przedmiotowej nieruchomości,
- 2) zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 2 poprzez obciążenie pozwanych kosztami postępowania za obie instancje, jak również zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego, wedle norm prawem ustanowionych, za obie instancje; ewentualnie o:
- 3) uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi właściwemu miejscowo, jak również rzeczowo w tymże zakresie.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za swoje wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia Sądu pierwszej instancji oraz dokonaną ocenę prawną, o ile poniżej nie uznał odmiennie.

1. Na wstępie przypomnieć należy ugruntowaną w judykaturze regułę, a mianowicie, że w wypadku wyroku oddalającego apelację, wydanego na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji, sąd odwoławczy nie musi powtarzać dokonanych prawidłowo ustaleń; wystarczy stwierdzenie, że ustalenia sądu pierwszej instancji podziela i przyjmuje za własne. Konieczne jest jednak ustosunkowanie się do wszystkich zarzutów apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23.02.2006 r., II CSK 126/05, niepublikowany).

Przywołać także należy zasadę, według której Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31.01.2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55).

W przedmiotowej sprawie nie występują okoliczności, które mogłyby świadczyć o nieważności postępowania. Powód sformułował w apelacji cztery główne zarzuty dotyczące naruszenia, zarówno norm prawa materialnego, jak i norm prawa procesowego. W pierwszym rzędzie należało się odnieść do zarzutów formalnych, bowiem brak uchybień w tym zakresie stwarzał dopiero możliwość dokonania oceny prawidłowości zastosowania norm prawa materialnego.

2. W ocenie Sądu ad quem chybiony okazał się zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że wniesiona apelacja – choć zawierająca strukturalne elementy – w istocie już apriorycznie nie była w stanie podważyć zapadłego orzeczenia. Na stronach od 2 do 4 apelacji zostały sformułowane zarzuty o dużym stopniu uogólnienia i polemicznym charakterze w stosunku do stanowiska Sądu pierwszej instancji. Następnie zostały wskazane wnioski dowodowe. Z kolei na stronach od 7 do 11 skarżący przedstawił stanowiska stron i główne tezy Sądu a quo. Następnie apelujący omówił zasadę swobodnej oceny dowodów (s. 11-12 apelacji). Na stronach 13-14 apelacji znalazł się polemiczny wywód powoda. Z kolei na stronach od 14 do 15 apelacji zawarto wywód prawny na temat wady oświadczenia woli w postaci pozorności. Następnie skarżący wskazał na dziewięć tez, które jego zdaniem mają podstawę w materiale dowodowym, zarówno w postaci osobowych źródeł dowodowych, jak i dokumentach (por. k. 282-283 akt) – jawi się jednakże pytanie jakie dowody skarżący miał na uwadze. W dalszej części powód omówił instytucję domniemania faktycznego (k. 283-285 akt). Na stronie 18 apelacji poświęcił jedno zdanie naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c. i przystąpił do omawiania instytucji wynikającej z art. 102 k.p.c. Z kolei na stronach 19-21 apelacji skarżący zajął się zgłoszonym wnioskiem dowodowym.



Analiza treści uzasadnienia apelacji prowadzi do wniosku, że w zasadzie zawiera ona teoretyczne wywody skarżącego oraz jego polemiczne poglądy w stosunku do stanowiska Sądu pierwszej instancji bez osadzenia ich w konkretnym materiale dowodowym. Fragment apelacji, który odniósł się wprost do oceny konkretnego dowodu znajduje się na k. 283 akt. Skarżący podważył bowiem ocenę Sądu w zakresie zeznań świadka J. Z.. Zauważyć jednak trzeba, że Sąd meriti wyjaśnił swoje stanowisko (k. 261 akt). Wskazać należy, że co do zasady zeznania złożone w innej sprawie nie mogą służyć do poczynienia ustaleń faktycznych. Jednakże zgodnie przyjmuje się, że mogą być one wykorzystane jako materiał porównawczy do oceny wiarygodności danej osoby (por. szerzej K. Piasecki „System dowodów i postępowanie dowodowe w sprawach cywilnych” Warszawa 2010 s. 124-143). Sąd meriti właśnie tak postąpił. Odmówił wiarygodności tym świadkom, którzy odmiennie zeznawali w sprawie karnej i w przedmiotowej sprawie. Sąd Apelacyjny podziela tę ocenę. Nie zasługuje na miano osoby wiarygodnej świadek, który zeznaje w różnych sprawach odmiennie na ten sam temat w zależności od potrzeb procesowych.

Należy zauważyć, że skarżący formułując zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (k. 269 akt), de facto nawiązał również do zarzutu błędów w poczynionych ustaleniach faktycznych. Poprzedzając dalszy wywód trzeba zwrócić na wstępie uwagę, że aby móc rozważać kwestię ewentualnej wadliwości poczynionych przez Sąd orzekający ustaleń faktycznych, należy w pierwszym rzędzie poddać analizie ocenę zebranego materiału dowodowego. Należy bowiem podkreślić, że w zakresie wykazywania określonych uchybień postępowania dowodowego, prowadzącego w konsekwencji do określonych ustaleń faktycznych, funkcjonuje swoista gradacja. Najpierw dowody powinny być prawidłowo zebrane, następnie właściwie ocenione przy uwzględnieniu zasad wynikających z treści art. 233 k.p.c., z kolei zaś powinny być poczynione odpowiednie ustalenia faktyczne. W rezultacie zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów i zarzut błędu w poczynionych ustaleniach faktycznych, to dwa różne zarzuty, choć ze sobą powiązane.

Gdy chodzi o zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c., a więc normy zakreślającej Sądowi granice oceny zebranego materiału dowodowego, to przypomnieć należy, że do jego obrazu mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16.12.2005 r., III CK 314/05, niepublikowany).

Powyższą regułę należy rozwinąć i rozumieć w ten sposób, że nawet jeżeli na podstawie zebranego materiału dowodowego, można wywnioskować inną wersję wydarzeń, zbliżoną do twierdzeń skarżącego, ale jednocześnie wersji przyjętej przez Sąd pierwszej instancji nie można zarzucić rażącego naruszenia szeroko pojętych reguł inferencyjnych, to stanowisko skarżącego stanowić będzie tylko i wyłącznie polemikę ze słusznymi i prawidłowymi ustaleniami Sądu.

Wniesiona apelacja – jak to podkreślono - nie zawiera przekonywującej argumentacji, która mogłaby wskazywać na to, że Sąd meriti naruszył podstawowe zasady logicznego rozumowania i inferencji. Co więcej zaakcentowano już, że skarżący w swojej argumentacji nawiązał do bliżej nieskonkretyzowanej dowolnej oceny zebranego materiału dowodowego dokonanej przez Sąd pierwszej instancji. Tymczasem zarzut oparty na naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. powinien jednoznacznie wskazywać, który z dowodów został błędnie oceniony przez Sąd orzekający. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku zostały wskazane dowody, którym Sąd a quo dał wiarę oraz te którym odmówił wiarygodności. Wobec tego jeżeli powód nie zgadzał się z tym stanowiskiem, to powinien wymienić dowody, którym błędnie – jego zdaniem - przyznano miano wiarygodności i uzasadnić swoją odmienną ocenę. Tym bardziej, że Sąd meriti poczynił ustalenia faktyczne w oparciu o różne dowody, w tym o treść dokumentów oraz na podstawie osobowych źródeł dowodowych.

W rezultacie uznać należało, że zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji zasady swobodnej oceny dowodów a priori okazał się nieuzasadniony.

Podkreślono powyżej, że skarżący zawarł także w punkcie 1 petitum apelacji zarzut błędu w poczynionych przez Sąd a quo ustaleniach faktycznych. Jawi się zatem pytanie czy Sąd ten dopuścił do sprzeczności pomiędzy ustalonym stanem faktycznym a treścią zebranego materiału dowodowego w zakresie podstaw uzasadniających zastosowanie konstrukcji wady oświadczenia woli w postaci pozorności (art. 83 k.c.).

Jeszcze raz należy podkreślić, że Sąd meriti przedstawił wersję wydarzeń opartą o konkretny materiał dowodowy. Swoje stanowisko dokładnie uargumentował (k. 264-265 akt). Przedstawił logiczny wywód prowadzący do wniosku, że obie przedmiotowe umowy nie zostały dotknięte sankcją bezwzględnej nieważności. Tymczasem apelacja zawiera tylko i wyłącznie polemiczną wersję powoda bez powiązania jej z konkretnymi dowodami.

W konsekwencji zarówno zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., jak i zarzut sprzeczności w poczynionych przez Sąd pierwszej instancji ustaleniach faktycznych z treścią zebranego materiału dowodowego, okazały się nieuzasadnione. W tym stanie rzeczy chybiony był również zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci niezastosowania art. 83 § 1 i 2 k.c. Zebrany bowiem materiał dowodowy nie dawał podstawy do przyjęcia, że umowy z dnia (...) r. i z dnia 1 grudnia 2006 r. dotknięte były wadą oświadczenia woli w postaci pozorności.

Pozbawiony podstaw okazał się również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Na wstępie wskazać należy, że w myśl dyspozycji art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Z kolei, gdy chodzi o zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., to przypomnieć należy, że może on być skuteczny w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 24.02.2006 r., II CSK 136/05, niepublikowanym oraz z dnia 27.03.2008 r., III CSK 315/07, niepublikowanym).

W przedmiotowej sprawie nie zachodziła taka sytuacja, aby treść uzasadnienia orzeczenia Sądu pierwszej instancji uniemożliwiała Sądowi Apelacyjnemu dokonanie oceny i kontroli zapadłego wyroku. Wręcz przeciwnie, sporządzone uzasadnienie dało Sądowi odwoławczemu nie tylko możliwość utwierdzenia się w słuszności orzeczenia wydanego przez Sąd a quo, ale także pozwoliło na uznanie zarzutów powoda, zawartych w treści jego apelacji, jako polemicznych i nieprzekonywujących.

Sąd meriti podał podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, a mianowicie fakty, które uznał za udowodnione i dowody, na których się oparł. Nadto, Sąd a quo wyjaśnił podstawę prawną wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Sąd omówił także przyczyny, dla których nie uwzględnił zeznań określonych osób.

W rezultacie, brak było jakichkolwiek podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia dyspozycji art. 328 § 2 k.p.c.

3. Nieuzasadniony był zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 231 k.p.c.

Wbrew twierdzeniom powoda takie fakty jak: istnienie wierzytelności względem powoda ze strony J. K., aktywne dochodzenie tej wierzytelności przez J. K., chęć ratowania majątku przez powoda, podejmowanie przez powoda czynności bezpośrednio zmierzających do zwiększenia wartości przedmiotowej nieruchomości w okresie po 1999 roku, dalsze zamieszkiwanie powoda w tej nieruchomości wraz z najbliższą rodziną, ponoszenie przez niego ciężarów związanych z utrzymaniem tej nieruchomości, nie stanowią podstawy do uznania zawartych umów za pozorne. Wskazane fakty równie dobrze dają podstawę do przyjęcia wersji obranej przez Sąd a quo. Niewątpliwie bowiem powód popadł w tarapaty finansowe i potrzebował pieniędzy na spłatę swoich długów. Zatem przekonywujące jest, że będąc w takiej sytuacji, zdecydował się na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości pozwanym W.. Z kolei pozwani nie ukrywali, że w przyszłości jeżeli nie zdecydują się na zamieszkanie w zakupionej nieruchomości, powód będzie miał pierwszeństwo jej odkupienia. Nie dziwi więc – tym bardziej ze względu na rodzinne relacje pomiędzy stronami – że małżonkowie W. zezwoliłi powodowi i jego rodzinie na dalsze zamieszkiwanie w nieruchomości do chwili podjęcia przez nich ewentualnej decyzji o przeprowadzce. Czynienie przez powoda nakładów i ponoszenie ciężarów związanych z utrzymaniem przedmiotowej nieruchomości uzasadnione było jego dalszym zamieszkiwaniem wraz z rodziną oraz tym, że w przyszłości miał szansę odkupienia nieruchomości.

W rezultacie przytoczone przez skarżącego fakty w żadnej mierze nie podważyły wersji wydarzeń przyjętej przez Sąd pierwszej instancji. Wręcz przeciwnie w pełni korespondują ze stanowiskiem zawartym w zaskarżonym wyroku.

4. Nieuzasadniony okazał się także zarzut naruszenia art. 102 k.p.c.

Otóż należy podzielić zapatrywanie skarżącego, poparte bogatym orzecnictwem (k. 285-286 akt), że zastosowanie dobrodziejstwa wynikającego z art. 102 k.p.c., uzależnione jest od wystąpienia szczególnych okoliczności. Jest to bowiem wyjątek od reguły, że strona przegrywająca winna zwrócić stronie przeciwnej wszelkie koszty, gdyż w sposób nieuzasadniony zaangażowała ją w proces. Co da zasady nie do pomyślenia jest sytuacja, że strona, która wygrała proces powinna jeszcze ponieść swoistą „karę” w postaci utraty kosztów, które zmuszona była zainwestować w sprawę. Skarżący stwierdził, że „przy założeniu, że rodzaj i wysokość roszczenia dochodzonego w przedmiotowym postępowaniu przez powoda jest wyjątkowo charakterystyczny” zaniechanie przez Sąd zastosowania art. 102 k.p.c. nie było uzasadnione, gdyż wystąpiły w sprawie szczególne okoliczności (k. 286 akt).

W ocenie Sądu Apelacyjnego w powyższym kontekście, powód nie wskazał żadnych okoliczności uzasadniających nieobciążanie go kosztami procesu. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy trudno dopatrzeć się zasad współzycia społecznego, które dawałyby podstawę do skorzystania z tego wyjątkowego uregulowania prawnego.

5. Sąd Apelacyjny oddalił wniosek dowodowy zawarty w apelacji o zwrócenie się do Burmistrza Gminy i Miasta J. o udzielenie informacji czy pozwana M. V. wykonywała swoje obowiązki zawodowe w dniu (...) r., jeżeli tak to w jakich godzinach.

W ocenie Sądu ad quem uzyskanie informacji na wskazany powyżej temat, nie było przydatne do rozstrzygnięcia sprawy i jedynie w sposób nieuprawniony wpłynęłoby na przedłużenie postępowania.

Z zeznań pozwanej M. V. (k. 67v akt oraz nagranie k. 68 akt), jednoznacznie wynika, że podczas zawierania umowy z dnia (...) r. (k. 6-9 akt), była ona obecna w kancelarii notarialnej. Pozostawała ona w poczekalni. Przed zaproszeniem stron umowy do gabinetu notariusza była świadkiem przekazania pieniędzy przez małżonków W. na rzecz powoda, co tenże jednoznacznie potwierdził (k. 8 akt). Pozwany E. W. (1) wskazał, że M. V. była przy przekazywaniu pieniędzy. Dodał, że być może później pojechała do szkoły (k. 88 akt i nagranie k. 90 akt).

Uzyskanie informacji na temat wykonywania przez pozwaną obowiązków zawodowych w szkole po 16 latach można oceniać jedynie w aspekcie teoretycznym. Nawet w przypadku potwierdzenia przez Burmistrza, że w dniu (...) r. w określonych godzinach pozwana wykonywała pracę, to świadczyć by mogło jedynie o tym, że w tym czasie pozwana powinna była być w pracy według określonych wpisów w dokumentacji. Jednakże pozwana mogła się zwolnić na określony czas, mogła być u notariusza przed szkołą (nie ustalono z inicjatywy stron godziny czynności notarialnej), mogła być również po szkole, a także w czasie przerwy. Dodać trzeba, że notariusze bardzo często dostosowują się czasowo do klientów. Reasumując, nawet uzyskanie od Burmistrza informacji, że w dniu (...) r. według zapisów dokumentowych, pozwana winna świadczyć pracę w określonych godzinach, nie podważyłoby ustalenia, że w tym dniu pozwana była świadkiem przekazania pieniędzy w kancelarii notarialnej. Tym bardziej, że pozwany E. W. (1) nie wykluczył, że być może później pozwana pojechała do szkoły.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 108 § 1, 98 i 99 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 490). Składało się na nie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych w kwocie 5400 zł. Z uwagi na to, że w stosunku do małżonków W. i pozwanej M. V. powód sformułował odrębne roszczenia, wynagrodzenie jednego pełnomocnika reprezentującego wszystkich pozwanych, zostało stosunkowo podzielone.