

Sygn. akt I ACa 1653/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 sierpnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący** SSA Anna Miastkowska (*spr.*)

**Sędziowie** SA W. Ś.

**SA Dorota Ochalska - Gola** Protokolant sekretarz sądowy Lidia Milczarek

po rozpoznaniu w dniu 3 sierpnia 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **M. S. (1)**

przeciwko **I. A. i S. A.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 5 sierpnia 2015 r. sygn. akt II C 1011/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od M. S. (1) na rzecz I. A. i S. A. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I A Ca 1653/15

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 sierpnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Łodzi, w sprawie z powództwa M. S. (1), przeciwko I. A. i S. A. o zapłatę oddalił powództwo oraz obciążył powoda kosztami postępowania w tym kosztami zastępstwa procesowego na rzecz pozwanych.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny w całości podzielił i przyjął za własne, a z których w szczególności wynikało, że pozwani I. i S. małżonkowie A. byli właścicielami nieruchomości położonej w miejscowości I., gmina Ł. którą nabyli od P. O. (1) w 2010 r. Pozwanym na prawach wspólności ustawowej przysługuje także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) mieszczącego się w Ł. przy ul. (...).

Córka pozwanych – K. S. (1) prowadziła biuro obrotu nieruchomościami. W 2007 roku K. S. nawiązała współpracę z powodem który zajmował się zarobkowo nabywaniem i sprzedażą nieruchomości. W 2010 r. K. S. popadła w kłopoty finansowe. Miała zaległości płatnicze wobec ZUS-u, Urzędu Skarbowego, a także wobec wielu innych podmiotów, w tym swoich klientów. Nie mogła zaciągnąć kredytu na spłatę zobowiązań, ze względu na brak zdolności kredytowej. Powód zaoferował K. S. pożyczkę gotówkową. K. S. skorzystała z tej propozycji i pożyczyła od powoda kwotę rzędu 120.000 zł z oprocentowaniem w wysokości 10% w skali miesiąca. Zobowiązała się do zwrotu 150.000 zł w ciągu 3 miesięcy. Zadłużenie to, z którego K. S. nie wywiązała się w umówionym terminie rosło z uwagi na oprocentowanie

i niewielkie, dokonywane przez nią spłaty. Powód żądał od K. S. kwot po 17.000 – 18.000 zł miesięcznie tytułem odsetek i odsetek od odsetek. Ostatecznie K. S. (1) utraciła kontrolę nad wysokością zadłużenia. Wówczas powód chcąc uzyskać zabezpieczenie zwrotu przekazanych pieniędzy zaproponował K. S. podpisanie umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości. Miało to być środkiem do uzyskania przez powoda dokumentów stanowiących podstawę ewentualnego dochodzenia roszczeń.

Pozwani wiedzieli o kłopotach finansowych córki i chcieli jej pomóc. Postanowili przeznaczyć na spłatę zadłużenia K. S. jedną ze swoich nieruchomości. Dlatego w dniu 15 listopada 2010 r. upoważnili notarialnie zięcia – T. S. do sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości I.. gmina Ł., za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika. Wcześniej, w dniu 5 sierpnia 2010 r. I. A., bez udziału i wiedzy męża, podpisała na prośbę córki zapewniającej ją, że to tylko formalność, przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego w Ł. przy ul. (...) za cenę brutto 270.000 zł, zobowiązując się do zawarcia umowy końcowej do dnia 5 października 2010 r. W umowie zapisano, że pozwana odebrała kwotę 140.000 zł tytułem zadatku. Anekses do tej umowy z dnia 5 października 2010 r. strony umowy zmniejszyły cenę sprzedaży do 250.000 zł oraz przedłużyły termin zawarcia umowy końcowej do 5 grudnia 2010 roku ustalając, że sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy pod warunkiem zwrotu do dnia 5 grudnia 2010 r. kwoty 150.000 zł.

W dniu 5 grudnia 2010 r. T. S. działając jako pełnomocnik pozwanych zawarł, z powodem, na polecenie K. S. (1), przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości I. za cenę 100.000 zł brutto. Strony tej umowy zobowiązały się do zawarcia, w formie aktu notarialnego, właściwej umowy sprzedaży do dnia 5 lutego 2011 r. W umowie zapisano, że tytułem zadatku powód przekazał sprzedającemu, w imieniu których działał ich pełnomocnik, kwotę 60.000 zł, natomiast pozostała kwota miała być zapłacona w dniu podpisania właściwej umowy sprzedaży. W uwagach strony zawarły zapis, dopuszczający rozwiązanie umowy przedwstępnej pod warunkiem, że strona sprzedająca do 5 lutego 2011 r. zwróci kupującemu 60.000 zł tytułem wpłaconego zadatku. Tego samego dnia powód przyjechał wraz z K. S. do domu jej rodziców. Zastali tylko pozwaną. K. S. podała matce do podpisania kolejną przedwstępną umowę sprzedaży mieszkania położonego w Ł. przy ul. (...) ze wskazaniem powoda jako nabywcy. Cena sprzedaży została określona na kwotę 250.000 zł brutto. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę notarialną do dnia 5 lutego 2011 r. W umowie przedwstępnej zaznaczono, że kwotę 150.000 zł z tytułu zadatku kupujący przekazał sprzedającej w dniu podpisania tej umowy, pozostała część ceny miała zostać przekazana w dniu podpisania aktu notarialnego. Strony ustaliły, iż sprzedającej przysługuje prawo odstąpienia od umowy pod warunkiem zwrotu do dnia 5 lutego 2011 r. przekazanych przez kupującego środków finansowych w kwocie 150.000 zł. Nie odniesiono się do umowy z sierpnia 2010 roku i tam opisanego zadatku.

Pozwana nie miała zamiaru sprzedawać mieszkania przy ul. (...). Zarówno powód jak i córka zapewniali ją, że jest to wyłącznie formalność, a M. S. (1) nie miał zamiaru nabywać prawa do lokalu. Umowa miała być zabezpieczeniem zadłużenia K. S. wobec powoda. Pozwana miała świadomość trudnej sytuacji materialnej córki i chciała jej pomóc. Dlatego po raz kolejny podpisała przedłożoną jej umowę przedwstępną. Nie otrzymała od powoda pieniędzy z tytułu zadatku.

Powód nie zgłosił się do pozwanego o potwierdzenie podpisanej przez pozwaną przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu.

W dniu 1 lutego 2011 r. T. S. działając jako pełnomocnik pozwanych zbył notarialnie nieruchomość położoną w miejscowości I. P. O. (1). W dniu 5 lutego 2011 r. T. S. powołując się nadal na pełnomocnictwo udzielone przez pozwanych, podpisał w ich imieniu kolejną umowę przedwstępną dotyczącą nieruchomości w I., dokonując przyrzeczenia jej sprzedaży powodowi do dnia 5 marca 2011 r. za cenę 100.000 zł., z zaznaczeniem zapłaty zadatku w wysokości 75.000 zł.

Według wiedzy T. S., celem tej transakcji było podpisanie „kwitu” dla zabezpieczenia udzielonych K. S. pożyczek.

W dniu 21 marca 2011 r. powód wezwał pozwanych do podpisania umowy końcowej sprzedaży nieruchomości. Pismami datowanym na 21 kwietnia 2011 r. i 28 maja 2011 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 225.000 zł

lub zawarcia umów przyrzeczonych. W odpowiedzi pozwani kwestionowali fakt otrzymania kwot zadatku w łącznej wysokości 225.000 zł, powołując się na pozorność zawartych umów.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie było zasadne.

Odnosząc się do umów dotyczących spółdzielczego prawa do lokalu przy ulicy (...) w Ł., Sąd I instancji zauważył, że umowy te zwierała wyłącznie pozwana bez zgody i wiedzy męża. Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości bądź ograniczonego prawa rzeczowego jest umowa zmierzająca do zbycia, a zatem, w ocenie Sądu, pozostaje objęta dyspozycją art. 37 k. r. o. sytuacja tego rodzaju ma miejsce wówczas gdy umowa przedwstępna nie jest zawierana w formie aktu notarialnego i tym samym nie daje roszczenia o przeniesienie własności. Zawarcie umowy bez zgody drugiego małżonka czyni ją kulejącą której skuteczność zależy od potwierdzenia współmałżonka. Zawarcie umowy przez pozwaną bez zgody męża spowodowało początkowo bezskuteczność zawieszoną, która wobec braku potwierdzenia czynności przez pozwanego była nieważna ex tunc.

Nie miał przy tym znaczenia fakt, iż umowa została zawarta w formie pisemnej zwykłej, jako że zachowanie formy szczególnej w tym wypadku jest zastrzeżone jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej, o czym stanowi art. 73 §2 k.c. w zw. z art. 390 §2 k.c. i art. 158 k.c. Powód nie wyznaczył pozwanemu terminu do potwierdzenia czynności, a stanowisko pozwanego w niniejszym postępowaniu było jednoznaczne z odmową.

Za zasadny Sąd uznał również podniesiony przez pozwanych zarzut pozorności zawartych umów przedwstępnych z dnia 5 lutego 2011 r. Dla przyjęcia pozorności wystarczające było ustalenie, wykazane przez pozwanych, że obie strony składały oświadczenia mając pełną i zgodną świadomość braku woli wywołania ujawnianych na zewnątrz skutków prawnych. W dniu 5 lutego 2011 roku, a na umowach z tej daty powód opiera swoje żądanie, pozwani nie mieli zamiaru sprzedaży przedmiotowych praw. Ich działania były podyktowane chęcią niesienia pomocy córce, a dokonywane przez nich bez zamiaru sprzedaży czynności korespondowały z brakiem zamiaru ich nabycia po stronie powoda. Powód, po udzieleniu córce pozwanych, bez pisemnej umowy, pożyczki bądź pożyczek i nie uzyskawszy spłaty, chciał uzyskać jedynie dokumenty zabezpieczające go na wypadek konieczności wytoczenia procesu. Powód mówił o tym tak otwarcie, że druga strona miała pełną świadomość co do pozorności oświadczeń powoda i zgadzała się na złożenie także pozornych oświadczeń wzajemnych. O braku woli zawarcia umów przenoszących własność zapewniała pozwanych także ich córka. Pozorności przedwstępnych umów sprzedaży dowodził również, obok treści nagranych rozmów między powodem a K. S. (1), fakt kilkukrotnego podpisywania ich przez strony (co do lokalu łącznie trzy razy), w kolejnych datach i z różnymi kwotami tytułem zadatku, bez odnoszenia się do zapisów poprzednich.

Odnosząc się dodatkowo do czynności obejmujących nieruchomość w miejscowości I., Sąd Okręgowy miał na względzie okoliczność, iż przed zawarciem przez pełnomocnika pozwanych T. S. umowy przedwstępnej z dnia 5 lutego 2011 r. zastępującej umowę z dnia 5 grudnia 2010 r. doszło do notarialnego zbycia nieruchomości na rzecz P. O.. Podpisanie umowy przedwstępnej miało zatem miejsce po wygaśnięciu pełnomocnictwa szczególnego udzielonego przez pozwanych do dokonania sprzedaży, a pozwani nie wykazali by powód wiedział o wyjaśnieniu pełnomocnictwa. W ocenie Sądu, nie można było jednakże pominąć, że żadna ze stron nie miała zamiaru zobowiązania się do rzeczywistej sprzedaży nieruchomości a podpisanie umowy przedwstępnej nastąpiło z podobnych przyczyn jak uprzednio. W żadnym z opisywanych przypadków, podpisaniu umów przedwstępnych nie towarzyszyło wręczenie pieniędzy tytułem zadatku na rzecz zbywców.

Ostatecznie Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Apelacje od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 83 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu umów przedwstępnych za pozorne, w sytuacji gdy cel umów i treść stosunku prawnego określonego w umowach, nie wskazuje na zamiar wywołania innego skutku niż ten, który wprost z nich wynika,

b) art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na nie zbadaniu jaki był rzeczywisty zamiar stron oraz cel zawartych umów i oparcie się na ich dosłownym brzmieniu w sytuacji, gdy z okoliczności sprawy wynika, że celem powoda była chęć zabezpieczenia wiarygodności jakie miał wobec córki pozwanych K. S. (1), do czasu wykonania zobowiązania,

c) art. 353<sup>1</sup> k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na uznaniu, że umowy przedwstępne nie zostały zawarte w ramach zasady swobody umów, a ich treść i brzmienie należy przyjmować dosłownie, skutkujące ustaleniem, że umowy te są pozorne i nie miały na celu wywarcia skutków prawnych w postaci przewłaszczenia nieruchomości w celu zabezpieczenia roszczeń powoda,

d) art. 462 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że oświadczenie pozwanej I. A. zawarte w umowie przedwstępnej z dnia 5.12.2010 r. o przyjęciu kwoty 150.000 złotych oraz oświadczenie pełnomocnika pozwanych T. S. (2) zawarte w umowie przedwstępnej z dnia 5.02.2011 r. o przyjęciu łącznej kwoty 75.000 złotych, nie jest pokwitowaniem przyjęcia pieniędzy w rozumieniu tego przepisu,

e) art. 6 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy to na pozwanych spoczywał ciężar przedstawienia dowodów zaprzeczających prawdziwości pokwitowania o wręczeniu przez powoda wymienionych w umowach kwot,

f) art. 37 § 2 k.r.o poprzez jego zastosowanie do umowy przedwstępnej z dnia 5.12.2010 r. zawartej w zwykłej formie pisemnej i nie będącej umową wzajemną, w sytuacji gdy tylko umowa przedwstępna zawarta w formie aktu notarialnego prowadzi do skutecznego przeniesienia prawa, wymagającego zgody drugiego małżonka (wyrok Sądu Okręgowego w Elblągu I Wydział Cywilny z dnia 19 marca 2014 roku w sprawie sygn. akt I Ca 40/14 publ. Portal Orzeczeń Sądów Okręgowych),

g) art. 105 k.c. w zw. z art. 7 k.c. - poprzez jego niezastosowanie, pomimo nie obalenia przez pozwanych domniemania dobrej wiary powoda przy zawarciu umowy przedwstępnej w dniu 5.02.2011 r. skutkujące nie zasądzeniem na rzecz powoda zwrotu jego świadczeń,

h) art. 405 k.c. i 410 § 2 k.c. - poprzez ich niezastosowanie i nie zasądzenie na rzecz powoda zwrotu kwoty 225.000 złotych wręzonej pozwanym z tytułu zawartych umów, w sytuacji ich nie wykonania,

2. naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia, tj.:

a) art. 232 k.p.c. poprzez dowolne uznanie, że pozwani wykazali istnienie przesłanek pozorności umów przedwstępnych i wskazali na potwierdzenie tych faktów wiarygodne dowody w sytuacji, gdy wartość dowodu z podstępного nagrania rozmowy prywatnej powoda z K. S. (1) w jej biurze, stanowiącego podstawę ustaleń faktycznych jest wątpliwa i nie może stanowić głównego dowodu dla stwierdzenia faktów, z których pozwani wywodzą skutki prawne,

b) art. 235 k.p.c. w zw. z art. 308 § 2 k.p.c. poprzez oparcie ustaleń faktycznych na dowodzie z nagrania rozmów na płycie CD, który nie został przeprowadzony na rozprawie poprzez odtworzenie nagrania, co narusza zasadę bezpośredniości,

c) art. 245 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że brak jest dowodu potwierdzającego przekazanie przez powoda pieniędzy w kwocie 225.000 złotych, w sytuacji gdy oświadczenia pozwanej i pełnomocnika pozwanych zawarte w dokumentach prywatnych w postaci umów przedwstępnych są dowodem tego, że osoba która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie,

d) art. 233 k.p.c. polegające na dowolnej i wybiórczej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego bez wszechstronnego jego rozważenia oraz pominięciu istotnych okoliczności, w szczególności poprzez:

- dowolne uznanie, że umowa przedwstępna zakupu lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...) została zawarta w dniu 5 sierpnia 2010 roku, w sytuacji gdy nie istnieje dokument prywatny, który potwierdza zawarcie umowy przedwstępnej w tym dniu, zwłaszcza na kartach 106-107 i 108 akt sprawy, jak wskazuje sąd w uzasadnieniu wyroku,
- dowolne uznanie, że strony podpisywały umowy przedwstępne kilkakrotnie (co do lokalu łącznie trzy razy) w kolejnych datach i z różnymi kwotami, w sytuacji gdy w aktach sprawy brak jest innych umów przedwstępnych niż te które złożył powód, a złożone przez pozwanych na kartach 20,89,91,93, 94-96 pisma na potwierdzenie tej okoliczności, nie są umowami i nie ma na nich podpisu powoda,
- dowolne uznanie, że pozwani wykazali, iż pomiędzy stronami umów przedwstępnych istniało porozumienie co do ich pozorności, w sytuacji gdy nie zostały wykazane przez nich żadne okoliczności, z których wynikałaby zgoda powoda na złożenie oświadczeń woli dla pozorów oraz treść tajnego porozumienia,
- dowolne uznanie, że powód brał udział w porozumieniu i zapewniał pozwaną I. A., że podpisanie umowy to tylko formalność oraz tłumaczył, że nie ma zamiaru nabywać tych nieruchomości, w sytuacji gdy twierdzenia te są gołosłowne ze względu na brak jakichkolwiek dowodów na prowadzenie przez powoda z pozwaną rozmów tej treści oraz istnienia porozumienia co do niewywołania skutków prawnych tych umów,
- dowolne uznanie, że pozwana I. A. nie wiedziała co podpisuje w dniu 5.12.2010 r. w sytuacji gdy miała pełną zdolność do czynności prawnych, zapoznała się z treścią umowy i jej warunkami, co potwierdziła złożeniem parafki na każdej stronie tej umowy i własnoręcznym podpisem pod jej treścią, niekwestionowanym co do autentyczności, nadto nie uchyliła się od skutków prawnych swego oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu czy podstępem,
- dowolne uznanie, że wiedza T. S. (2), pełnomocnika pozwanych, podpisującego z powodem umowę przedwstępną w dniu 5.02.2011 r. o braku po stronie pozwanych woli wywołania skutków prawnych tej umowy i wygaśnięciu pełnomocnictwa, przy jednoczesnym braku wiedzy po stronie powoda co do tych okoliczności, poddaje się ocenie z punktu widzenia ważności tych umów, a nie składania fałszywych oświadczeń woli przez pełnomocnika,
- dowolne uznanie, że oświadczenie pozwanej I. A. zawarte w umowie przedwstępnej z dnia 5.12.2010 roku o przyjęciu pieniędzy w kwocie 150.000 złotych, nie jest potwierdzeniem ich przekazania, w sytuacji gdy niekwestionowany co do autentyczności podpis pod dokumentem prywatnym, stanowi dowód tego, że pozwana złożyła oświadczenie tej treści,
- dowolne uznanie, że oświadczenie pełnomocnika pozwanych T. S. (2) złożone w umowie przedwstępnej z dnia 5.02.2011 r. o przekazaniu przez powoda pieniędzy w łącznej kwocie 75.000 złotych, nie stanowi potwierdzenia przekazania tych pieniędzy, w sytuacji gdy złożenie podpisu pod dokumentem prywatnym oznacza, że osoba która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie,
- dowolne uznanie, że wręczenie przez powoda pieniędzy z tytułu zawartych umów nie zostało przez niego udowodnione, w sytuacji gdy zarówno oświadczenie pozwanej jak i pełnomocnika zawarte w umowach przedwstępnych z dnia 5.12.2010 r. i dnia 5.02.2011 r., są pokwitowaniem przyjęcia tych kwot w rozumieniu art. 462 k.c. przez osoby, które te oświadczenia złożyły,
- dowolne uznanie, że powód nie wykonał ciężących na nim obowiązków dowodowych wynikających z przepisu art. 6 k.c. dotyczących udowodnienia okoliczności przekazania pozwanym pieniędzy w łącznej kwocie 225.000 złotych w sytuacji, gdy obalenie domniemania, że treść oświadczeń złożonych przez I. A. i T. S. (2) zawartych w tych pokwitowaniach nie odpowiada stanowi rzeczywiście, przenosi na pozwanych obowiązek udowodnienia, że oświadczenia te były nieprawdziwe, czego nie zdołali wykazać,
- dowolną ocenę treści nagrań zarejestrowanych na płycie CD poprzez uznanie za wykazane przez pozwanych okoliczności, z których wynika zgoda powoda na złożenie oświadczenia woli dla pozorów i innego celu zawartych

umów niż przeniesienie ich własności, w sytuacji gdy swobodna ocena treści tych rozmów prowadzi do wniosków przeciwnych,

- dowolne uznanie tego nagrania jako głównego dowodu potwierdzającego pozorność zawartych umów, w sytuacji gdy nagranie rozmowy bez zgody i wiedzy osoby nagrywanej dyskwalifikuje moc dowodową takiego nagrania,

- dowolne uznanie, że umowa przedwstępna zawarta przez powoda z pozwaną I. A. w zwykłej formie pisemnej jest nieważna, gdyż wymagała dla swej ważności zgody drugiego małżonka, w sytuacji gdy umowa ta jako nie spełniająca wymagań co do formy nie mogła wywrzeć skutku silniejszego i nie prowadziła nieuchronnie, w prostej linii do przeniesienia prawa, zatem do jej zawarcia nie była wymagana zgoda małżonka pozwanej (tak: Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny w wyroku z dnia 19 marca 2014 roku w sprawie sygn. akt I Ca 40/14 publ. Portal Orzeczeń Sądów Okręgowych),

- dowolne uznanie, że działania pozwanych mające na celu niesienie materialnej pomocy ich córce nie obejmowały swym zamiarem sprzedaży nieruchomości, w tym położonej w miejscowości I., co stoi w sprzeczności z zebranymi dowodami w postaci udzielonego T. S. (2) pełnomocnictwa notarialnego do sprzedaży tej nieruchomości dowolnym osobom fizycznym lub prawnym, nie wykluczającego możliwości podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży,

- dowolne uznanie, że powód udzielił K. S. (1) pożyczki niezgodnej z prawem, w sytuacji gdy ocena ta stoi w sprzeczności z treścią postanowienia Prokuratora Prokuratury Rejonowej w Łodzi wydanego w sprawie o sygn. akt 2 Ds. 2081/11 o przestępstwo z art. 304 k.k., wszczętej przeciwko powodowi z zawiadomienia pozwanych w związku z umowami będących przedmiotem tego postępowania, a zakończonej prawomocnym postanowieniem o umorzeniu śledztwa z powodu braku dowodów uzasadniających popełnienie przestępstwa,

e) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie przyczyn, dla których sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej szczególnie w odniesieniu do dowodów powołanych przez powoda, w tym zeznań świadków M. K., M. S. (2), M. A. oraz dowodowi z przesłuchania powoda, w sytuacji gdy dowody te miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, bo dotyczyły ustalenia rzeczywistych intencji stron, celu zawartych umów, zamiaru nabycia przez powoda przedmiotowych nieruchomości i okoliczności przekazania pieniędzy pozwanym,

3. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku, mający wpływ na jego treść poprzez uznanie, że łączące strony umowy przedwstępne dotyczące sprzedaży obydwu nieruchomości były pozorne, gdyż obie strony umów składały oświadczenia mając pełną i zgodną świadomość braku woli wywołania ujawnianych na zewnątrz skutków prawnych, w sytuacji gdy ustalenia te nie znajdują potwierdzenia w zebranych w sprawie materiale dowodowym, co wykazano wyżej.

W konkluzji apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa co do zwrotu kwoty 225.000 zł, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty, nadto o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację, pozwani wnieśli o jej oddalenie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie była zasadna.

W pierwszej kolejności analizie podlegały zarzuty dotyczące naruszenie prawa procesowego, a zwłaszcza zarzut naruszenia art. 233 § 1 k. p. c. Wnioski w tym zakresie determinują bowiem kierunek dalszych rozważań, skoro prawidłowość zastosowania norm prawa materialnego może być badana jedynie na gruncie niekwestionowanych ustaleń faktycznych.

W judykaturze przyjmuje się, że 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, chociażby w równym stopniu na podstawie tego samego materiału dowodowego można było wywieść wnioski przeciwnie. Jedynie w przypadku 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 wniosków przyczynowo skutkowych, to dokonana przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Postawienie zarzutu naruszenia art. 233 §1 k. p. c. nie może natomiast polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów.

Po ponownym przeanalizowaniu materiału dowodowego, Sąd Apelacyjny nie dopatrzył się w niniejszej sprawie omówionych wyżej braków, prowadzących do podważenia przeprowadzonej przez Sąd I instancji oceny dowodów, a tym samym do zakwestionowania ustalonego stanu faktycznego.

Nie ulega wątpliwości, że dowodem który miał zasadnicze znaczenie dla określenia rodzaju łączących strony stosunków prawnych, był dowód w postaci nagrań rozmów toczących się między powodem a córką pozwanych K. S..

Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym sprawę zgadza się z tą linią orzecznictwa która zakłada możliwość skorzystania w procesie sądowym z dowodu z nagrań nawet jeżeli nagrań tych dokonano bez wiedzy i zgody jednego z rozmówców. Pogląd ten ma zastosowanie zwłaszcza w przypadku gdy strona nie może bądź jest dla niej nadmiernie utrudnione, dowieść za pomocą innych środków dowodowych swoich racji mających decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu. W ocenie Sądów obu instancji tego rodzaju sytuacja miała miejsce w rozpatrywanym przypadku, a omawiany dowód był celowy dla zapewnienia pozwanym właściwej obrony w procesie.

Należało też podkreślić, jak to słusznie zaznaczono w odpowiedzi na apelację, że nagrywane rozmowy były przeprowadzone w sposób spontaniczny, a swoboda wypowiedzi powoda nie była w żadnej mierze ograniczona, nie można też było odnotować manipulacji ze strony K. S..

Do akt został załączony stenogram z nagrań, z którym zapoznał się pełnomocnik powoda, biegły z zakresu fonoskopii potwierdził integralność nagrań, ponadto pełnomocnicy stron nie wnioskowali o ich odtworzenie na rozprawie. Dlatego nie można było podzielić zarzutu obrazy przepisów art. 232 k. p. c. oraz art. 235 k. p. c. w zw. z art. 308 § 2 k. p. c.

Nagrania mogły zatem stanowić podstawę dla stwierdzenia faktów, z których pozwani wywodzili skutki prawne.

Sąd I instancji mógł bowiem dokonać weryfikacji dowodu z zeznań świadków przesłuchanych na wniosek powoda, w nawiązaniu do jego wypowiedzi zawartych w nagraniach, nagrania mogły też posłużyć do oceny wyjaśnień skarżącego.

Dokonana przez Sąd Okręgowy w powyższym zakresie ocena materiału dowodowego nie budziła zastrzeżeń i mieściła się w ramach zakreślonych normą art. 233 § 1 k. p. c.

Wbrew odmiennemu pogładowi zawartemu w apelacji, uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawierało rozważania poświęcone tej ocenie, a przytoczone przez Sąd I instancji przyczyny dla których odmówił wiarygodności dowodom wskazanym przez powoda należało uznać za wystarczające i przekonujące. Nie miały zatem miejsca uchybienia związane z niewłaściwym zastosowaniem art. 227 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k. p. c.

Stąd uprawnione były wywody Sądu na temat charakteru łączących strony stosunków prawnych, zwłaszcza w kwestii przekazania pozwanym pieniędzy z tytułu zadatków. Sąd miał bowiem podstawy do ustalenia, dając wiarę zeznaniom świadków K. S. i T. S. oraz wyjaśnieniom pozwanych, że umowy przedwstępne dotyczące zarówno spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego przy ul. (...) w Ł. jak i nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości I., nie miały na celu przeniesienia własności na rzecz nabywcy, nie zostały też wręczone przez powoda wymienione

w umowach sumy z tytułu zadatku. Wynikało to w sposób jednoznaczny z nagranych wypowiedzi powoda, w których negował nabycie omawianych składników nie chcąc mieć problemów ze zbyciem oraz z wywiązywaniem się z powinności podatkowych. Podobną świadomością dysponowali zbywcy, w tym T. S., pełnomocnik pozwanych. Powyższe uprawniało Sąd I instancji do przyjęcia, że umowy te miały charakter pozorny.

Sąd Apelacyjny zgodził się nadto z poglądem, iż zawieranie przez pozwaną umów przedwstępnych obejmujących spółdzielcze prawo do lokalu wchodzące w skład wspólności małżeńskiej, bez zgody męża, pozostawało w sprzeczności z art. 37 k. r. o. mimo, że umowy te zostały sporządzone bez zachowania formy notarialnej i nie dawały podstaw do skutecznego zgłoszenia żądania o przeniesienie własności. Należało również podzielić dywagacje Sądu na temat charakteru i skutków zwarcia umowy przedwstępnej z dnia 5 lutego 2011 r., zawartej przez pełnomocnika pozwanych T. S. już po notarialnym zbyciu nieruchomości. Umowa ta, z racji przytoczonych przez Sąd Okręgowy, miała również charakter pozorny, jakkolwiek pozwani nie wykazali by powód wiedział o wygaśnięciu pełnomocnictwa.

Sąd I instancji słusznie nadto uznał, że skarżący nie udowodnił zaistnienia przesłanek dla ewentualnego dochodzenia roszczeń wywodzących się z czynności dysymulowanej.

Stanowisko strony powodowej nie było w powyższym zakresie jednoznaczne, a wyjaśnienia powoda cechowały wskazane poniżej sprzeczności.

Przed Sądem I instancji powód wywodził swoje roszczenia z treści umów przedwstępnych zaznaczając, że tytułem zadatków przekazał pozwany kwotę 225.000 zł. Po ujawnieniu rozmów nagranych przez K. S., powód wyjaśnił, że porozumienie z K. S. polegało na wyłożeniu przez niego pieniędzy na zakup nieruchomości i lokalu, a K. S. miała zająć się sprzedażą tych składników, z podziałem zysku uzyskanego ze sprzedaży. Powód nadto podkreślił, iż to K. S. chciała przekształcić sumy wręczone tytułem zadatku na pożyczkę.

Podnosząc w apelacji zarzut naruszenia art. 65 § 2 k. c. i art. 353(1) k. c. skarżący sugerował, że zamiarem stron było zawarcie umów w wyniku których miało dojść do przewłaszczenia nieruchomości i prawa do lokalu na zabezpieczenie wierzytelności powoda wobec K. S., a pozwani przystąpili do długu córki. Niezależnie od tego, że powód nie mówił o tych wierzytelnościach w początkowej fazie procesu, to przy przyjęciu powyższej koncepcji niezrozumiałe były jego wyjaśnienia na temat wręczenia pozwanym dodatkowych kwot z tytułu zadatku. Omawianej koncepcji przeczyła nadto treść umów, w których nie znajdowały jakiegokolwiek sformułowania dotyczące przysługujących powodowi wierzytelności i ewentualnego obowiązku powrotnego przeniesienia własności składników majątkowych na rzecz pozwanych po spłacie zadłużenia przez K. S..

Ostatecznie, z omówionych wyżej względów, zaskarżone rozstrzygnięcie było prawidłowe i zapadło bez obrazy wskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego i procesowego. Dlatego działając na mocy art. 385 k. p. c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację. O kosztach postępowania odwoławczego Sąd ten orzekł na podstawie art. 98 § 1 k. p. c. w zw. z art. 108 § 1 k. p. c. w zw. z art. 391 § 1 k. p. c.