

**Sygn. akt I ACa 1098/17**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2018 r.

**Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Rybicka-Pakuła

Sędziowie: SA Marek Machnij

SA Ewa Tomaszewska (spr.)

**Protokolant stażysta Lazar Nota**

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2018 r. w G.

na rozprawie

sprawy z powództwa K. W.

przeciwko B. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 13 kwietnia 2017r., sygn. akt I C 566/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 8 100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Ewa Tomaszewska SSA Małgorzata Rybicka-Pakuła SSA Marek Machnij

Sygn. akt I ACa 1098/17

## UZASADNIENIE

Powód K. W. wniósł o rozpoznanie sprawy w postępowaniu upominawczym i orzeczenie nakazem zapłaty, że pozwany B. S. jest zobowiązany zapłacić powodowi K. W. kwotę 250.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 marca 2016 r. do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 300 zł tytułem poniesionych kosztów postępowania zabezpieczającego oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu zabezpieczającym, według norm prawem przepisanych oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych, zaś w przypadku skutecznego wniesienia przez pozwanego sprzeciwu od nakazu zapłaty lub skierowania sprawy do postępowania zwykłego wniósł o zasądzenie od pozwanego B. S. kwoty 250.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 8 marca 2016 r. do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 300 zł tytułem poniesionych kosztów postępowania zabezpieczającego oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu zabezpieczającym, według norm prawem przepisanych oraz zasądzenie od

pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał m.in., że powód jako kupujący oraz pozwany jako sprzedający zawarli w dniu 20 listopada 2015 r. w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...)w G.. Powód przy ww. czynności był reprezentowany przez swojego brata B. W. (1), natomiast pozwanego reprezentowała matka M. S.. Zgodnie z treścią ww. umowy, strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną do dnia 31 stycznia 2016 r. Zgodnie z treścią umowy powód wpłacił na rzecz pozwanego zaliczkę w wysokości 250.000 zł, co pełnomocnik pozwanego potwierdziła. Zgodnie z wolą stron, skuteczność umowy uzależniona została od jej potwierdzenia przez pozwanego. W dniu 25 listopada 2015r. przed notariuszem pozwany osobiście potwierdził wszystkie czynności dokonane przez swoją matkę - działającą jako pełnomocnik - dokonane aktem notarialnym z dnia 20 listopada 2015 r., w szczególności odbiór zaliczki w wysokości 250.000 zł. Następnie, w dniu 20 stycznia 2016 r., przed notariuszem pozwany złożył oświadczenie o uchyleniu się - z powodu błędu - od skutków prawnych oświadczenia woli, jakie złożył w dniu 25 listopada 2015 r. Oświadczenie pozwanego potwierdzające fakt odebrania zaliczki stanowiło oświadczenie wiedzy, a nie woli, dlatego też oświadczenie pozwanego z dnia 20 stycznia 2016 r. nie mogło obejmować swym zakresem tego faktu. Między stronami nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, która miała zostać zawarta do dnia 31 stycznia 2016 r. Z związku z powyższym pozwany zobowiązany jest do zwrotu zaliczki w kwocie 250.000 zł, która została wpłacona przez powoda na rzecz pozwanego przy zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży. Zaliczka ta jest świadczeniem nienależnym.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym (k. 23) Sąd Okręgowy w Gdańsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty (k. 29-31), domagając się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany wskazał m.in., że umowę z dnia 20 listopada 2015 r. powód zawarł z pełnomocnikiem bez umocowania matką pozwanego - M. S.. Dnia 25 listopada 2015 r. działając pod wielką presją pełnomocnika oraz za błędnymi zapewnieniami, czynność dokonaną dnia 20 listopada 2015 r. pozwany potwierdził. Matka pozwanego była także jego pełnomocnikiem przed (...) S.A. i dopiero w grudniu 2015 r. - z uwagi na pobyt matki pozwanego w szpitalu - pozwany dowiedział się, że mieszkanie jest zadłużone i nie istnieje podstawa do wykreślenia hipotek ujawnionych w księdze wieczystej przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Po wykryciu błędu pozwany cofnął pełnomocnictwo pełnomocnikowi do reprezentowania przed (...)S.A. i 20 stycznia 2016 r. udał się do notariusza celem uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli, jakie złożył dnia 25 listopada 2015 r. pod wpływem błędu. Błąd był istotny, ponieważ mając wiedzę, że lokal jest zadłużony względem (...) S.A. pozwany nigdy takiej umowy by nie potwierdził. Pozwany został wprowadzony w błąd przez pełnomocnika, który wykorzystał i przekroczył jego pełne zaufanie. Zaliczka nigdy nie została pozwanemu przekazana przez pełnomocnika oraz w jego ocenie skutecznie uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Podniósł także, że umowa jest dotknięta nieważnością bezwzględnie i czynność dokonana w imieniu pozwanego jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

W piśmie z dnia 21 października 2016 r. (k. 92-98) pozwany podniósł zarzut pozorności umowy z dnia 20 listopada 2015 r.

Wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 14.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach oraz rozważaniach:

Pozwany B. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w G., dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). W dziale IV przedmiotowej księgi wieczystej zostały wpisane hipoteki umowne na rzecz (...) Spółki Akcyjnej, Oddziału (...) w G.: zwykła w kwocie 399.000 zł i kaucyjna do kwoty 119.700 zł.

W dniu 20 listopada 2015 r. przed notariuszem K. C., prowadzącą Kancelarię Notarialną w G., została zawarta pomiędzy K. W. (kupującym) i B. S. (sprzedającym) umowa przedwstępna sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w G..

Powód był reprezentowany przez swojego brata B. W. (1), zaś pozwany reprezentowany był przez matkę M. S., która działała w imieniu syna bez formalnego umocowania.

M. S. oświadczyła w imieniu syna m.in., że:

- wyżej opisany lokal mieszkalny stanowi majątek osobisty jej syna, który pozostaje kawalerem,
- zobowiązania wobec (...) S.A. z siedzibą w W. Oddział (...) w G. z tytułu umowy kredytu z dnia 28 października 2008 r., zostały spłacone przez pozwanego, w związku z czym istnieje podstawa do wykreślenia hipotek ujawnionych w księdze wieczystej przedmiotowego lokalu mieszkalnego, na dowód czego posiada odpowiednie dokumenty i zostaną one okazane kupującemu przy potwierdzaniu czynności przez pozwanego.

M. S. i B. W. (1) w imieniu swoich mocodawców zobowiązali się zawrzeć w terminie najpóźniej do dnia 31 stycznia 2016 r. (omyłkowo w umowie wskazana data 30 stycznia 2015 r.), umowę sprzedaży, w której B. S. sprzeda K. W. prawo własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, wraz z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej, objętego księgą wieczystą nr (...), bez jakichkolwiek obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich, za cenę 250.000 zł a K. W. powyższe prawo za wyżej wskazaną cenę kupi do majątku osobistego.

Stawający oświadczyli, że kwota 250.000 zł tytułem zaliczki na poczet przyszłej ceny sprzedaży została zapłacona gotówką, co M. S. potwierdziła i pokwitowała odbiór tej kwoty.

Stawający oświadczyli również, że skuteczność umowy uzależniona jest od potwierdzenia jej przez B. S., w terminie do dnia 25 listopada 2015 r., zaś B. W. (1) w imieniu swojego mocodawcy oświadczył, iż zna skutki zawarcia umowy przez osobę fizyczną bez umocowania i się z tym godzi.

Strony zastrzegły także możliwość odstąpienia od umowy przedwstępnej przez B. S. w terminie do dnia 30 stycznia 2015 r. po zwrocie kupującemu całej kwoty stanowiącej zaliczkę na poczet ceny sprzedaży odebraną przez M. S..

Akt notarialny został podpisany w biurze M. S. w G.. W trakcie podpisywania aktu notarialnego był obecny także W. K. (1). Projekt aktu notarialnego został przygotowany w Kancelarii Notarialnej notariusz K. C. w G..

B. W. (1) przekazał M. S. kwotę 250.000 zł gotówką w jej biurze przed podpisaniem powyższego aktu notarialnego.

W dniu 25 listopada 2015 r. pozwany złożył w formie aktu notarialnego przed notariuszem K. C. oświadczenie, w którym potwierdził wszystkie czynności dokonane przez swoją matkę M. S., zawarte w akcie notarialnym z dnia 20 listopada 2015 r. za numerem Repertorium A nr (...).

W dniu 20 stycznia 2016 r. pozwany złożył w formie aktu notarialnego przed notariuszem K. C. oświadczenie następującej treści: "Ja, B. S. oświadczam, że uchylam się z powodu błędu od skutków prawnych oświadczenia woli, jakie złożyłem dnia 25 listopada 2015 r., za numerem Repertorium A (...) przed notariuszem K. C. w G., a w związku z tym w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 20 listopada 2015 r., Repertorium A nr (...) tutejszej Kancelarii Notarialnej".

M. S. prowadziła działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Mieszkanie przy ul. (...) faktycznie zakupiła matka pozwanego na jego rzecz. Obsługą kredytu związanego z tym mieszkaniem zajmowała się matka pozwanego, która dysponowała pełnomocnictwem pozwanego do reprezentowania go przed bankiem.

W okresie przed zawarciem umowy z dnia 20 listopada 2015 r. M. S. miała kłopoty finansowe, gdyż wierzyciele upominali się o zwrot znacznych kwot pieniężnych. M. S. potrzebowała uzyskać w bardzo krótkim terminie środki pieniężne na zaspokojenie wierzycieli. Instytucje finansowe nie chciały udzielić jej kredytu lub pożyczki.

Powód i M. S. znali się z jednego spotkania, które odbyło się kilka tygodni przed zawarciem umowy z dnia 20 listopada 2015 r. Powód znał pozwanego tylko z krótkiego kontaktu na korytarzu. Powód w niektórych przedsięwzięciach gospodarczych jest współnikiem W. K. (1), który współpracował również z M. S. przez ok. trzy lata, powierzając jej częstokroć środki pieniężne znacznej wartości. W. K. (1), do którego M. S. zwróciła się z prośbą o udzielenie pożyczki nie posiadał wtedy wystarczających środków pieniężnych, wobec czego pośredniczył w transakcji pomiędzy powodem a M. S.. Przed zawarciem umowy powód nie kontaktował się z M. S.; powoda nie było wtedy w T.. Powód nie kontaktował się też z pozwanym. W chwili zawierania umowy przedwstępnej sprzedaży pozwany był w T..

W. K. (1) zapewnił powoda, że M. S. jest godna zaufania; w oparciu o to zapewnienie powód zgodził się na udzielenie pożyczki. M. S. uzyskała od powoda pożyczkę w kwocie 250.000 zł, zaś celem zabezpieczenia tej umowy strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w G. w dniu 20 listopada 2015 r. M. S. miała zwrócić pieniądze do końca stycznia 2016 r., płacąc powodowi 10% miesięcznie. Kwota 250.000 zł uzyskana przez M. S. od powoda została bezzwłocznie przekazana przez nią wierzycielowi M. C.. Umowa została zawarta w bardzo krótkim terminie od złożenia oferty przez M. S.. Z notariuszem K. C. kontaktowała się M. S. dzień przed zawarciem umowy.

Przed zawarciem umowy sprzedaży powód (jak również jego przedstawiciel) nie oglądał przedmiotowego lokalu, nie badał stanu księgi wieczystej i nie zapoznawał się z dokumentacją dotyczącą kredytu zabezpieczonego hipotekami na przedmiotowym lokalu. Powód w zakresie swojej działalności gospodarczej zajmował się również obrotem nieruchomościami, głównie działkami niezabudowanymi, ale także i lokalami mieszkalnymi.

M. S. sygnalizowała pozwanemu, że będzie próbowała uzyskać środki pieniężne w oparciu o czynności prawne związane z jego lokalem; pozwany wiedział także, że matka ma problemy finansowe. O konieczności potwierdzenia umowy z dnia 20 listopada 2015 r. dowiedział się w dniu 25 listopada 2015 r. i pod wpływem nalegań matki i jej zapewnień o zwrocie pożyczki w terminie do końca stycznia 2016 r. powyższą umowę potwierdził. Przed udaniem się do notariusza był przekonany, że ma potwierdzić umowę pożyczki, chciał ją potwierdzić bez zapoznawania się z umową.

Dalsze problemy z wierzycielami doprowadziły M. S. do próby samobójczej na przełomie listopada i grudnia 2015 r. Toczy się przeciwko niej postępowanie karne w związku z podejrzeniem o popełnienie przestępstwa z art. 286 § 1 k.k.

W okresie kiedy matka przebywała w szpitalu pozwany dowiedział się w rozmowie telefonicznej z pracownikiem (...) S.A z siedzibą w W. Oddział (...) w G. oraz z pisemnego wezwania do zapłaty z dnia 4 grudnia 2015 r., że kredyt zabezpieczony hipotekami na jego mieszkaniu nie jest spłacany i brak jest podstaw do wykreślenia hipotek. Wcześniej M. S. była pełnomocnikiem pozwanego w ww. banku i pozwany nie wiedział, że kredyt nie jest spłacany. Pozwany miał zaufanie do matki.

W przedmiotowym lokalu mieszkał ojciec pozwanego i jednocześnie mąż M. S.. Pozwany przygotowywał się do wyprowadzki z tego lokalu do innego mieszkania. Rodzice powoda pozostawali w faktycznej separacji.

Przedstawiony powyżej stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o dowody z dokumentów złożonych do akt sprawy, dowody z zeznań świadków oraz dowód z przesłuchania stron.

Zgromadzone w toku procesu dokumenty urzędowe i prywatne nie były kwestionowane przez strony, w związku z czym jako niebudzące wątpliwości Sądu Okręgowego odnośnie ich pochodzenia, treści i autentyczności zostały uznane za wiarygodne w całości.

Sąd ten nie dał wiary zeznaniom świadka B. W. (1), świadka W. K. (1) i powoda co do tego, że zamiarem stron przy zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 20 listopada 2015 r. był zakup lokalu mieszkalnego pozwanego przez powoda, gdyż przeczą temu okoliczności zawarcia tej umowy, o czym niżej. W pozostałym zakresie Sąd meriti dał wiarę zeznaniom tych osób, a także świadka K. C., świadka M. S. i pozwanego, nie znajdując podstaw do odmówienia im wiarygodności.

Art. 405 k.c. stanowi, iż kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Szczególny przypadek bezpodstawnego wzbogacenia stanowi nienależne świadczenie (art. 410 § 1 k.c.). Art. 410 § 2 k.c. stanowi, iż świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Art. 409 k.c. stanowi, że obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości wygasa, jeżeli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony, chyba że wyzbywając się korzyści lub zużywając ją powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu.

Do powstania zobowiązania dochodzi zatem w ten sposób, że wzbogacony uzyskuje bez podstawy prawnej korzyść majątkową w wyniku spełnienia świadczenia przez zubożonego. Świadczenie jest nienależne m. in. wtedy, gdy ten, kto je spełnił, liczył na osiągnięcie określonego celu, jednakże ten zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty. Przykładem może być sytuacja, gdy świadczenie zostało spełnione w wykonaniu umowy, która nie doszła do skutku (zob. np. K. Pietrzykowski [w:] K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. T. 1, Warszawa 2015, komentarz do art. 410, pkt 1 i 12).

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 marca 2004 r. (II CK 116/03, Legalis nr 272461) zajął stanowisko, że gdy nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne. Nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 k.c.). Jest tak bez względu na przyczynę niezawarcia przyrzeczonej umowy.

Ponadto, mimo iż w tego rodzaju przypadkach świadczenie staje się nienależne dopiero z chwilą, w której ostatecznie okaże się, że zamierzony jego cel nie został osiągnięty, wzbogacony powinien się liczyć z obowiązkiem jego zwrotu już od chwili, w której je otrzymał. Przemawia za tym specyfika tego rodzaju świadczeń nienależnych. Ten, kto otrzymał takie świadczenie, wie, że zobowiązanie, do którego wykonania ono zmierza, jeszcze nie powstało (por. powołany wyżej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, Legalis nr 76105).

Art. 83 k.c. stanowi, że:

§ 1. Nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności.

§ 2. Pozorność oświadczenia woli nie ma wpływu na skuteczność odpłatnej czynności prawnej, dokonanej na podstawie pozornego oświadczenia, jeżeli wskutek tej czynności osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, chyba że działała w złej wierze.

Pozorna czynność prawna charakteryzuje się trzema elementami, które muszą wystąpić łącznie:

1. oświadczenie musi być złożone tylko dla pozorów,
2. oświadczenie musi być złożone drugiej stronie,
3. adresat oświadczenia woli musi zgadzać się na dokonanie czynności prawnej jedynie dla pozorów.

Pierwszą i zasadniczą cechą stanowi brak zamiaru wywołania skutków prawnych. Osoba składająca oświadczenie woli, w każdym wypadku pozorności, nie chce, aby powstały te skutki prawne, które normalnie prawo z tego typu oświadczeniem łączy. Albowiem albo nie chce wywołać w ogóle żadnych skutków prawnych, albo też chce wywołać inne, niż wynikałyby ze złożonego przez nią oświadczenia woli. Analiza nastawienia osoby składającej pozorne oświadczenie woli ujawnia niejako dwa oblicza jej zachowania. Nie chce ona wprowadzić wywołania skutków prawnych, jednocześnie jednak dąży do wywołania pozorów rzeczywistego dokonania czynności prawnej w takiej postaci, na jaką wskazuje uzewnętrznione oświadczenie woli. Celem jest wywołanie u otoczenia przeświadczenia, że czynność prawna została rzeczywiście dokonana w takiej postaci, jaka wynika z treści złożonych oświadczeń woli. Rozdziwisk między stanem ujawnionym a rzeczywistą wolą stron występuje wówczas, gdy stronom chodzi o wywołanie wrażenia dokonania określonej czynności prawnej, podczas gdy w rzeczywistości nic się nie zmienia w ich sferze prawnej lub też zmiana ma charakter inny, niż wynikałoby to z treści złożonych oświadczeń. Przy spełnieniu pozostałych przesłanek mamy wtedy do czynienia z czynnością prawną pozorną (szerzej zob. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska [w:] P. Księżak i M. Pyziak-Szafnicka (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna, LEX 2014, komentarz do art. 83).

Jeżeli pozorne oświadczenie woli złożone zostało w celu ukrycia innej czynności, nieważność czynności pozornej nie oznacza nieważności czynności ukrytej. W takim przypadku mamy do czynienia z dwoma oświadczeniami woli: pozornym (symulowanym) oraz "ukrytym" (dysymulowanym). Ukryte oświadczenie woli stanowi element ukrytej (dysymulowanej) czynności prawnej. Z czynnością ukrytą mamy do czynienia, jeśli spełnione są cztery warunki:

1. strony są zgodne co do treści czynności ukrytej,
2. akt dysymulowany jest współczesny (równoczesny) pozornemu (a nie późniejszy),
3. czynność dysymulowana jest treściowo różna od symulowanej,
4. akt dysymulowany jest tajny dla innych osób.

Czynność ukryta jest inną czynnością prawną niż czynność pozorna. Oznacza to, że czynność prawna ukryta będzie nieważna w każdym przypadku, gdy dla jej dokonania zastrzeżona była określona forma prawna pod rygorem nieważności (ad solemnitatem), ponieważ brak jest podstawy prawnej dla przyjęcia, że czynność prawna pozorna "użycza" swojej formy czynności prawnej ukrytej (szerzej zob. P. Sobolewski [w:] K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, 2017, komentarz do art. 83 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., V CKN 631/00, Legalis nr 52672).

W ocenie Sądu Okręgowego umowa przedwstępna sprzedaży zawarta między stronami nosi cechy pozorności. Powodem zawarcia powyższej umowy był wyłącznie zamiar zabezpieczenia pożyczki udzielonej przez powoda M. S., natomiast brak jest zamiaru zakupu przedmiotowego lokalu przez powoda, na co wskazują następujące okoliczności zawarcia tej umowy:

- zawarcie umowy jako umowy przedwstępnej sprzedaży i przekazanie przy umowie przedwstępnej sprzedaży jako zaliczki całości kwoty wskazanej jako cena sprzedaży i to osobie, która nie legitymowała się formalnym pełnomocnictwem od właściciela lokalu, w dodatku w sytuacji gdy brak było przeszkód, aby właściciel ten, tj. pozwany, uczestniczył w przedmiotowej czynności prawnej osobiście,

- zastrzeżenie w treści § 5 umowy z dnia 20 listopada 2015 r. możliwości odstąpienia od tej umowy przez sprzedającego w terminie do dnia 30 stycznia 2016 r. (omyłkowo w umowie wskazana data 30 stycznia 2015 r.) po zwrocie kupującemu całej kwoty stanowiącej zaliczkę na poczet ceny sprzedaży odebranej przez M. S.,

- pominięcie przez powoda jakiegokolwiek badania stanu prawnego nieruchomości, w szczególności dokumentacji związanej z obciążeniem nieruchomości, tj. kredytem zabezpieczonym hipotekami na przedmiotowej nieruchomości, w sytuacji gdy powód w ramach swojej działalności zajmował się obrotem nieruchomościami.

W ocenie Sądu I instancji czynnością dysymulowaną przez umowę przedwstępną z dnia 20 listopada 2015 r. miało być zabezpieczenie rzeczowe przez pozwanego zwrotu pożyczki udzielonej przez powoda matce pozwanego. Czynność taka musiałaby polegać na ustanowieniu hipoteki bądź zobowiązaniu się do przewłaszczenia na zabezpieczenie, w obydwu przypadkach należałoby ją zatem uznać za nieważną, gdyż dla ważności obydwu ww. czynności niezbędna jest forma aktu notarialnego pod rygorem nieważności, zaś - jak wyżej wskazano - zawarta umowa przedwstępna sprzedaży, będąca czynnością prawną pozorną nie "użycza" swojej formy czynności prawnej ukrytej, albowiem niedopuszczalne jest przyjęcie, że można zachować formę aktu notarialnego w sytuacji, w której strony czynności nie złożyły przed notariuszem oświadczenia woli określającego elementy przedmiotowo istotne dla zawieranej umowy (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2011 r., III CZP 79/11, Legalis nr 392319).

Wobec pozorności zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży, ukrywającej umowę zabezpieczenia przez pozwanego pożyczki udzielonej przez powoda M. S., należy stwierdzić nieważność zabezpieczenia zwrotu tejże pożyczki przez pozwanego. Wobec okoliczności, że pożyczka nie została udzielona pozwanemu, który nie uzyskał kwoty 250.000 zł, to w ocenie Sądu Okręgowego pozwany nie jest zobowiązany do zwrotu kwoty wypłaconej przez powoda M. S..

W związku z uznaniem czynności prawnej za nieważną z uwagi na pozorność, Sąd ten pominął rozważania co do skuteczności oświadczenia pozwanego z dnia 20 stycznia 2016 r., w którym uchylił się z powodu błędu od skutków prawnych oświadczenia woli, jakie złożył dnia 25 listopada 2015 r., gdyż nieważność tej czynności od momentu jej zawarcia wyklucza możliwość uchylenia się od niej w późniejszym terminie.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 83 § 1 i 2 k.c. orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku.

W punkcie 2. sentencji wyroku Sąd I instancji rozstrzygnął o kosztach postępowania w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. i zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. W konsekwencji Sąd ten zasądził od powoda jako strony przegrywającej spór w całości na rzecz pozwanego kwotę 14.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, którą ustalił w oparciu o § 2 pkt 7) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800) w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 1667) i powiększył o koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Z rozstrzygnięciem powyższym nie zgodził się powód wywodząc apelację, w której zaskarżył je w całości, zarzucając:

I. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c., polegające na przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów na rzecz ich dowolnej oceny, poprzez:

1) nieuzasadnionym przyjęciu za wiarygodne zeznań świadka M. S. oraz zeznań pozwanego w zakresie, w którym osoby te zeznały, że czynność zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości była czynnością pozorną, a kwota 250.000,00 zł została przekazana M. S. na podstawie rzekomej umowy pożyczki, w sytuacji, gdy:

- zeznania świadka M. S. i pozwanego w zakresie rzekomej pozorności umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości i okoliczności kluczowych z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy są jaskrawo sprzeczne z zeznaniami świadka K. C., którym to zeznaniom Sąd pierwszej instancji w pełni dał wiarę i które to zeznania — jako złożone przez osobę wykonującą zawód zaufania publicznego - należy uznać jako wiarygodne i odzwierciedlające rzeczywisty stan faktyczny sprawy;

- twierdzenia pozwanego o rzekomej pozorności umowy przedwstępnej z dnia 20 listopada 2015 r. pojawiły się dopiero w piśmie procesowym z dnia 21 października 2016 r., tj. po ponad roku od rozpoczęcia niniejszego postępowania, jako jego kolejna linia obrony;
- świadek M. S., jako osoba podejrzana o popełnienie czynów zabronionych z art. 286 § 1 k.k. nie jest osobą wiarygodną, a swymi zeznaniami próbuje pomóc synowi w uniknięciu odpowiedzialności wobec powoda;
- twierdzenia pozwanego, zgodnie z którymi od początku przypuszczał, że idzie do kancelarii notarialnej potwierdzić umowę pożyczki są nielogiczne, bowiem gdyby rzeczywiście jego matka zawierała umowę pożyczki, pozwany nie byłby jej stroną i nie musiałby potwierdzać takiej czynności, o czym pozwany jako prawnik musiał wiedzieć.;

2) dokonanie oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania, zasadami doświadczenia życiowego oraz przepisami powszechnie obowiązującymi, co doprowadziło do przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji wadliwych wniosków co do rzekomej pozorności umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 20 listopada 2015 r. zawartej między stronami, z zakresie błędnego przyjęcia, że o pozorności analizowanej czynności prawnej świadczy:

- zawarcie umowy z pełnomocnikiem działającym bez formalnego umocowania, w sytuacji, gdy kodeks cywilny wyraźnie dopuszcza taką ewentualność, o ile czynność zostanie potwierdzona;
- postanowienie o możliwości odstąpienia od umowy przez sprzedającego za zwrotem całej wpłaconej kwoty 250.000,00 zł, w sytuacji, gdy tego typu postanowienie umowne jest zwykłą klauzulą umowną przewidzianą przez KC., co również nie pozwala na wyprowadzenie wniosku, iż zapis ten świadczy o rzekomej pozorności umowy;

3) wyprowadzenie przez Sąd pierwszej instancji ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym oraz dokonanie w tym zakresie oceny dowodów w sposób naruszający zasady logicznego rozumowania w zakresie:

- błędnego przyjęcia, że powód nie dokonał jakiegokolwiek badania stanu prawnego nieruchomości, w szczególności dokumentacji związanej z obciążeniem nieruchomości, w sytuacji, gdy z zeznań powoda, św.K. C. i treści aktu notarialnego z dnia 20.11.2015 r. wynika jednoznacznie, że stan ten był badany, a celem stron była sprzedaż nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń w dziale IV.

- błędnego przyjęcia, że o pozorności czynności prawnej świadczy fakt dokonania wpłaty całej ceny sprzedaży już na etapie zawarcia umowy przedwstępnej, w sytuacji, gdy:

- z zeznań świadka K. C., którym Sąd pierwszej instancji dał wiarę wynika, że jest to sytuacja występująca w obrocie prawnym i świadek wykonująca zawód notariusza również się z nimi zetknęła;

- decyzja o zawarciu umowy przedwstępnej w listopadzie 2015 r. wynikała tylko z faktu ujawnionych w księdze wieczystej nieruchomości hipotek, co w konsekwencji nie pozwoliło na zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży

- błędnego przyjęcia, że o pozorności umowy zawartej między stronami świadczy brak osobistego działania pozwanego przy zawarciu umowy, w sytuacji gdy z zeznań świadka M. S. oraz zeznań pozwanego, jasno wynika, że pozwany nigdy nie interesował się sprawami związanymi z lokalem mieszkalnym przy ul. (...)w G., a wszelkimi sprawami związanymi z tym lokalem zajmowała się matka pozwanego — M. S.;

4) nieuzasadnionej odmowie wiarygodności zeznań świadków B. W. (2) i W. K. (1) oraz zeznań powoda co do tego, że zamiarem stron przy zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 20 listopada 2015 r. był zakup lokalu mieszkalnego pozwanego przez powoda, w sytuacji gdy:



- zeznania ww. świadków i powoda w tym zakresie korespondują z zeznaniami świadka K. C., którym Sąd pierwszej instancji w pełni dał wiarę;
- cena sprzedaży nieruchomości określona przez strony w umowie przedwstępnej nie odbiegała od stawek rynkowych, co również świadczy o rzeczywistej woli nabycie lokalu przez powoda;

5) pominięcie przez Sąd pierwszej instancji istotnych okoliczności wynikających ze zgromadzonego materiału dowodowego, tj:

- faktu, że powód dokonuje wielu transakcji na rynku nieruchomości, których okoliczności zawarcia nie odbiegają od warunków objętych transakcją z pozwanym
- faktu, że pozwany ma wykształcenie prawnicze i odbył aplikację adwokacką przy (...)Izbie Adwokackiej w G., co pozwala przyjąć, że twierdzenia pozwanego o rzekomej pozorności analizowanej czynności prawnej, które pojawiły się dopiero w toku prowadzonego postępowania, jako alternatywna linia obrony są niewiarygodne, bowiem gdyby rzeczywiście czynność byłaby pozorna, pozwany od początku wskazywałby na tę okoliczność, a nie zupełnie odmienną sytuację związaną z rzekomym błędem oświadczenia woli;

co doprowadziło do błędnych ustaleń stanu faktycznego sprawy w zakresie ustalenia, że umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 20 listopada 2015 r. została zawarta dla pozor, celem ukrycia umowy pożyczki zawartej między powodem, a M. S.. co w dalszej kolejności stanowiło podstawę niewłaściwego zastosowania art. 83 § 1 k.c., podczas gdy prawidłowa ocena zgromadzonego materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 20 listopada 2015 r. została zawarta między powodem, a pozwanym reprezentowanym przez pełnomocnika bez umocowania, który następnie potwierdził czynności dokonane przez tegoż pełnomocnika.

II. naruszenie przepisów prawa procesowego, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku z jakich powodów Sąd pierwszej instancji nie dał wiary zeznaniom powoda, świadka B. W. (1) oraz świadka W. K. (2), co doprowadziło do tego, że uzasadnienie wyroku wykazuje braki, które uniemożliwiają ustalenie toku rozumowania Sądu pierwszej instancji, co w konsekwencji uniemożliwia dokonanie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia;

III. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i dokonanie oceny oświadczeń woli pełnomocników stron złożonych celem zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 20 listopada 2015 r. z pominięciem dyrektyw wykładni oświadczeń woli.

W oparciu o przepis art. 386 § 1 k.p.c., skarżący wnosił o:

I. zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez:

- zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 250.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 08 marca 2016 r. do dnia zapłaty;
- zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 300 zł tytułem poniesionych kosztów postępowania zabezpieczającego oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu zabezpieczającym;
- zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych;

II. zwolnienie powoda z kosztów sądowych w części dotyczącej obowiązku wniesienia opłaty sądowej od apelacji w wysokości 12.500,00 zł z uwagi na fakt, iż powód nie jest w stanie jej ponieść bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie i rodziny;

III. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany domagał się jej oddalenia oraz zasądzenia kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda jako niezasadna podlega oddaleniu.

Nie jest trafny zarzut naruszenia prawa procesowego w zakresie art. 233 § 1 k.p.c. polegającego na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów.

Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że postawienie zarzutu obrazy art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por.m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189). Jeżeli zatem z 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 dawały się wysnuć wnioski odmienne.

Sąd ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych. Reguła ta, współokreślająca granice swobodnej oceny dowodów nie będzie zachowana, jeżeli wnioski wyprowadzone przez sąd przy ocenie dowodów nie układają się w logiczną całość zgodną z doświadczeniem życiowym, lecz pozostają ze sobą w sprzeczności, a także gdy nie istnieje logiczne powiązanie wniosków z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. (wyrok Sądu Najwyższego w dnia 9 grudnia 2009 r. w sprawie IV CSK 290/09, LEX nr 560607).

Zatem Sąd II instancji może zakwestionować dokonaną ocenę materiału dowodowego sprawy jedynie wtedy, gdy jest ona nielogiczna i sprzeczna z pozostałym w sprawie materiałem dowodowym.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, jak też dokonał prawidłowych ustaleń okoliczności faktycznych istotnych dla sprawy, które Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje, uznając je za własne. W szczególności Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje stanowisko Sądu meriti, który oceniając materiał dowodowy zaferowany przez strony doszedł do przekonania, że tak okoliczności podpisania umowy z dnia 20 listopada 2015 r. jak i zdarzenia jej towarzyszące świadczą o tym, że oświadczenia woli stron tej umowy zostały złożone dla pozorów. Skarżący neguje poszczególne elementy tego stanu faktycznego, wyjaśniając, że każdy z nich występuje w negocjacjach ogólnie, jak też w obrocie nieruchomościami. W szczególności powód odwołuje się do przypadków zapłaty całej ceny przy zawieraniu umowy przedwstępnej, składania oświadczeń woli przez pełnomocników, etc. W niniejszej sprawie jednak nie poszczególne czynności i działania towarzyszące umowie z dnia 20 listopada 2015r. miały znaczenie, lecz ich całokształt. Mianowicie, zestawiając wszystkie prawidłowo ustalone przez Sąd Okręgowy fakty, tj. pośpiech towarzyszący stronom umowy (tj. powodowi i pełnomocnikowi pozwanego), brak zainteresowania mieszkaniem będącym przedmiotem umowy, zawarcie umowy poza kancelarią notariusza (z błędami i omyłkami), zapłata całej ceny, zawarcie zastrzeżenia o możliwości odstąpienia od umowy przez sprzedającego po zwrocie ceny nabycia, a także, a właściwie przede wszystkim ogromne problemy finansowe matki pozwanego będącej jej pełnomocnikiem, należy dojść do przekonania, że celem stron umowy z dnia 20 listopada 2015 r. nie była sprzedaż mieszkania należącego do pozwanego, lecz zabezpieczenie pożyczki udzielonej jego matce przez powoda. Można zatem skonstatować, że każdy z tych elementów w rozłączeniu nie świadczyłby na korzyść tezy o pozorności umowy przedwstępnej, jednak ich kumulacja pozwala na aprobatę wniosku Sądu meriti, wedle którego celem stron tej umowy nie było przeniesienie własności nieruchomości. Celem takim było natomiast ustanowienie zabezpieczenia pożyczki, której powód udzielił M. S.. Oceny tej nie zmienia treść zeznań powoda oraz świadków B. W. (1) i W. K. (1), którzy

zostali powołani przez powoda. Z oczywistych powodów świadkowie ci przedstawili inny przebieg wydarzeń oraz zamiarów stron. Jednakże treść osobowych dowodów Sąd Okręgowy poddał konfrontacji z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, jak też z okolicznościami, których strony nie kwestionują. Przy uwzględnieniu szeregu okoliczności towarzyszących umowie z dnia 20 listopada 2015 r., świadczących o znacznym pośpiechu, o czym była mowa powyżej, za wiarygodne uznać należało zeznania pozwanego oraz jego matki M. S., w każdym razie w tej ich części, która odnosiła się do motywacji zawarcia spornej umowy.

Wbrew twierdzeniom skarżącego, oceny tej nie zmienia treść zeznań świadka K. C. – notariusza, przed którym umowa przedwstępna została zawarta. Pani Notariusz nie miała możliwości zapoznania się z rzeczywistymi zamiarami stron umowy. Jej zadania, a tym samym zeznania sprowadzały się do przedstawienia czynności, które odbyły się z jej udziałem. Świadek ten nie mógł mieć wiedzy i jak wynika z zeznań wiedzą taką nie dysponował, by możliwe byłoby na tej podstawie ustalenie zamiaru stron co do skutków ich oświadczeń woli. Po raz kolejny należy stwierdzić, że dopiero całokształt okoliczności sprawy, w tym głównie towarzyszących zawarciu spornej umowy pozwolił Sądowi Okręgowemu na wyprowadzenie wniosku o nieważności przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Taka analiza dowodów, wbrew twierdzeniu skarżącego zgodna jest dyspozycją przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Sąd meriti postrzegając kompleksowo wszystkie dowody zgromadzone w sprawie dokonał wszechstronnej ich oceny, co doprowadziło ten Sąd do wniosków logicznych i pozostających w zgodzie z zasadami doświadczenia życiowego, co czyni chybionym zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Marginalnie jedynie należy zauważyć, że dla oceny wiarygodności zeznań pozwanego i jego matki bez znaczenia jest fakt, że dopiero w toku postępowania przed Sądem I instancji pozwany zgłosił zarzut nieważności umowy z dnia 20 listopada 2015 r. Decydujące znaczenia dla oceny zasadności roszczenia powoda miał, jak już powiedziano, całokształt okoliczności towarzyszących zawarciu tej umowy.

Nie jest także trafny zarzut naruszenia prawa procesowego w zakresie przepisu art. 328 § 2 k.p.c. Wbrew twierdzeniu skarżącego, z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, z jakich powodów Sąd Okręgowy odmówił wiarygodności zeznaniom świadków B. W. (1) oraz W. K. (1), wyjaśniając to zestawieniem z dowodami, którym taką wiarygodność Sąd ten przyznał. Co więcej zaś, porównanie treści dowodów osobowych z okolicznościami towarzyszącymi zawarciu spornej umowy, pozwala na dokonanie kontroli instancyjnej zaskarżonego rozstrzygnięcia. Uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego konstrukcją i treścią odpowiada wymogom stawianym przepisem art. 328 § 2 k.p.c., co czyni chybionym zarzut jego naruszenia.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia prawa materialnego w zakresie przepisu art. 65 § 1 i 2 k.c.

Wbrew temu zarzutowi, Sąd I instancji, posiłkując się ustaleniami dotyczącymi okoliczności towarzyszących zawarciu spornej umowy, jak też zasadami współżycia społecznego, tłumaczył oświadczenia woli stron wedle ich zgodnego zamiaru i założonego przez nich celu, jaki umowa ta miała osiągnąć. Co więcej, istotą badania pozorności oświadczenia jest właśnie koncentrowanie się Sądu na zamiarze stron, na celu, jaki im przyświecał. Takiej właśnie analizy dokonał Sąd Okręgowy i w jej efekcie prawidłowo zastosował dyspozycję przepisu art. 83 k.c. uznając oświadczenia stron umowy z dnia 20 listopada 2015 r. na pozorne.

W konsekwencji braku uzasadnienia dla aprobaty dla wszystkich zgłoszonych zarzutów, tak naruszenia prawa procesowego jak i materialnego, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w pkt. I wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono, jak w pkt. II wyroku, mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c. jak też na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. oraz art. 109 k.p.c. Ustalając wysokość wynagrodzenia należnego profesjonalnemu pełnomocnikowi Sąd Apelacyjny miał na uwadze treść § 2 pkt. 7) w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

SSA Ewa Tomaszewska SSA Małgorzata Rybicka-Pakuła SSA Marek Machnij