

Sygn. akt V ACa 379/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący-Sędzia	SA R. Kowalkowski
Sędzia	SA A. Lesiak
Sędzia	SO del. A. Daniszewska
Protokolant	stażysta L. Sroczyński

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa G. T. i J. T.

przeciwko A. W. (1), H. W. (1) i R. B. (1)

o ustalenie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 19 lutego 2015 r. sygn. akt I C 836/13

1. Oddała apelację.
2. Zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego H. W. (1) kwotę 2.700 zł. (dwa tysiące siedemset) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.
3. Oddała wniosek adwokat M. K. o zasądzenie zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Na oryginale właściwe podpisy.

VACa 379/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 19 lutego 2015r. Sąd Okręgowy w T., rozpoznając sprawę z powództwa G. T. i J. T. przeciwko H. W. (1), A. W. (1) i R. B. (1) o ustalenie, oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania.

Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie wskazał, że w poprzednim wyroku z 14 sierpnia 2012r., po raz pierwszy rozpoznając sprawę, Sąd Okręgowy oddalił powództwo G. T. i J. T. wniesione przeciwko H. W. (1) , A. W. (1) i R. B. (1) o uznanie umowy za nieważną. W wyroku z dnia 28 grudnia 2012r. Sąd Apelacyjny uchylił to orzeczenie

i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania wskazując, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy. Sąd Okręgowy ocenił bowiem, że podstawą powództwa były dwa zarzuty sformułowane przez powodów, mianowicie, że powód J. T. nie był obecny przy zawieraniu umowy z dnia (...) roku i jej nie podpisał w dniu określonym w akcie notarialnym oraz że czynność prawna stwierdzona tym aktem notarialnym jest pozorna. Tymczasem powodowie w toku procesu podnosili, że pozwany H. W. (1) dokonując przewłaszczenia na swoją rzecz spornej nieruchomości przekroczył umocowanie udzielone mu w umowie z dnia 18 listopada 1999r. Powodowie twierdzili, że ich zamiarem było upoważnienie go do zawarcia umowy przeniesienia własności jedynie niezabudowanej nieruchomości, co jasno wynika z treści pełnomocnictwa (§ 6 umowy - k. 62v), a zbył w ich imieniu, jako ich pełnomocnik, na swoją rzecz nieruchomość zabudowaną, czyniąc to wbrew treści pełnomocnictwa. Tak więc również ten zarzut, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, stanowił podstawę twierdzeń powodów o faktach mających decydować o nieważności zawartych umów. Skoro Sąd Okręgowy go nie ocenił, to nie rozpoznał istoty sprawy, bo nie odniesienie się do twierdzeń strony o faktach stanowiących podstawę zgłoszonych żądań jest takim uchybieniem.

To uchybienie ma, jak się wydaje, istotne znaczenie dla oceny skuteczności powództwa, gdy się zważy, że powodowie domagali się ustalenia nieważności, poza umową z dnia 18 listopada 1999, także wszystkich innych umów dotyczących spornej nieruchomości i zawartych po umowie z dnia (...), chociaż ich zmienna postawa procesowa nie pozwalała na jednoznaczną ocenę co do zakresu ich żądania.

Wobec niejednoznacznej postawy powodów rzeczą Sądu Okręgowego było zobowiązanie ich, przed zamknięciem rozprawy, do jednoznacznego wskazania, które z umów dotyczących spornej nieruchomości są objęte ich żądaniem i stosownie do ich stanowiska określenie (wezwanie do sprecyzowania) strony pozwanej. Gdyby bowiem założyć, a taki wniosek zdaje się być uprawniony w świetle ich twierdzeń, że przedmiotem żądania jest ustalenie nieważności wszystkich umów zawartych po (...) i dotyczących ich nieruchomości oraz umowy ze (...), to poza procesem pozostawała L. M. (strona umowy z 5 listopada 2003 załączonej do akt k. 67), która powinna być stroną procesu.

Labilna postawa powodów co do zakresu przedmiotowego ich żądań zgłoszonych w procesie, uniemożliwia jednoznaczną ocenę kwestii dotyczącej biernej legitymacji procesowej.

Rzecz Sądu Okręgowego ponownie rozpoznającego sprawę, było zatem jednoznaczne określenie zakresu zgłoszonych przez powodów żądań i ustalenie odpowiadającego im oznaczenia strony biernie legitymowanej, a także ocena na gruncie art. 65 § 2 k.c. - o ile przedmiotem żądania jest umowa przeniesienia własności z dnia 23 listopada 2001 r., jaki był zakres umocowania pozwanego do przeniesienia własności nieruchomości wynikający z § 6 umowy z (...). Pomiędzy treścią § 6, a właściwie zawartym w nim opisem przedmiotu czynności, do której został pozwany H. W. umocowany, a przedmiotem czynności, której dokonał jako pełnomocnik, wydaje się istnieć różnica, co mogłoby sugerować, że dokonał on czynności, do której nie był umocowany. Jednoznaczne jednak wyjaśnienie tej kwestii wymaga czynienia ustaleń na gruncie art.

65 § 2 k.c. i badania, jaki był zgodny zamiar strony umowy, w której udzielono pełnomocnictwa i z czego wynika istniejąca rozbieżność pomiędzy opisem w § 6 przedmiotu, do którego odnosi się pełnomocnictwo i opisem tego przedmiotu zawartym w § 2 umowy z (...) (tom II, k. 367, 370-376).

W piśmie z dnia 27 maja 2013r. złożonym na żądanie sądu, pełnomocnik powodów wskazał umowy, które są objęte żądaniem pozwu oraz kto jest stroną pozwaną:

- 1/ akt notarialny z dnia (...), zarejestrowany pod numerem repertorium A nr (...) - strona pozwana to : R. B. (1) i G. L.,
- 2/ akt notarialny z dnia (...), zarejestrowany pod numerem repertorium A nr (...) - strona pozwana to: R. B. (1), G. L., H. W. (1),

3/ akt notarialny z dnia (...) zarejestrowany pod numerem repertorium A nr (...) - strona pozwana to: R. B. (1), G. L., H. W. (1) ,

4/ akt notarialny z dnia (...) zarejestrowany pod numerem repertorium A nr (...) - strona pozwana to H. W. (1).

Na rozprawie w dniu 03-04-2014 (tom III, k. 500- 500 v) pełnomocnik powodów sprecyzował roszczenie w ten sposób, że wnosił o uznanie za bezskuteczne, ewentualnie za nieważne, umów wskazanych w piśmie z dnia (...) ze względu na to, że podczas ich sporządzania nie były obecne wszystkie ich strony. Powodowie zaprzeczają, ażeby parałowali każdą stronę umowy, w każdym razie nie pamiętają takiej okoliczności. Nigdy zamiarem powodów nie było przeniesienie na pozwanego H. L. własności nieruchomości w zamian za pożyczkę, którą od niego otrzymali. Poza tym, powód jest osobą niedowidzącą w znacznym stopniu i zaprzecza, aby w jego obecności akty notarialne były odczytywane. Powódka zaprzeczała, żeby akt notarialny z dnia 18 listopada w 1999 roku był odczytywany w jej obecności. Nieruchomości ma wartość kilkumilionową, natomiast umowa pożyczki była zawarta na kwotę 76.000 zł. Wartość nieruchomości wielokrotnie przewyższała zatem jej wysokość. Ponadto, powodowie wskazują, że spłacili pożyczkę w dacie określonej w akcie notarialnym w kwocie znacznie przewyższającej w 76.000 zł. Pozwany doliczał wręcz lichwiarskie odsetki. Dowodem na to są zapisy, które czyniła na kartkach powódka. Ponadto na wypisie aktu notarialnego z dnia 21 października 1998 roku są zapiski powódki o tym, że spłacała dług.

Sąd Okręgowy ustalił, że w roku 1995 powodowie sprzedali swoje mieszkanie położone na osiedlu (...) za kwotę 30.000 zł. i kupili nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym położoną w T. przy ul. (...)/ (...). Był on zamieszkały przez lokatorów. Dom ten wymagał gruntownego remontu. W dniu (...) roku powodowie ustanowili hipotekę na rzecz Banku (...), z którego uzyskali kredyt w kwocie 12.000 zł. na remont dachu. Na dzień 09-10-2000 kredyt ten był spłacony. Powodowie byli właścicielami tylko tej jednej nieruchomości.

Brat powoda T. T. (1) prowadził działalność gospodarczą i znał pozwanego H. W. (1). Razem z zięciem powodów A. F. wykonywał u tego pozwanego różne prace budowlane. T. T. (1) pożyczał także pieniądze od pozwanego H. W. (1).

Powodowie zwrócili się do pozwanego H. W. (1) o pożyczanie pieniędzy. Chodziło o kwotę 50.000 zł. W tym momencie pozwany nie miał takiej kwoty. Zwrócił się o jej pożyczanie do swojej żony G. L. oraz znajomego - R. B. (1). Dopytywał on pozwanego jaką będzie mieć gwarancję zwrotu pożyczki. Pozwany wyjaśnił mu, że będzie figurować jaką nabywcą nieruchomości przy ul. (...). Pozwany H. W. (1) pożyczył od pozwanego R. B. (1) 30.000 zł. Pozostałą część pieniędzy potrzebnych na pożyczkę otrzymał od swojej żony. W późniejszym okresie pozwany H. W. (1) zwrócił pozwanemu R. B. (1) pożyczoną od niego kwotę.

W tym okresie powód utrzymywał się z renty w wysokości 600 - 650 zł. Powódka w roku 1995r. zakończyła prowadzenie działalności gospodarczej.

W dniu 21 października 1998r. przed asesorem notarialnym A. K. została zawarta „Przedwstępna umowa sprzedaży”. Jej stronami byli: powodowie - jako sprzedający i R. B. (1) oraz A. L. - jako kupujący. W § 1 tej umowy zawarty jest opis tej nieruchomości. Była dla niej prowadzona księga wieczysta o numerze KW (...). Jej powierzchnia wynosiła 0.04.91 ha. Adres położenia tej nieruchomości to ul. (...). Była ona zabudowana domem mieszkalnym jednorodzinny piętrowym, murowanym, krytym papą o powierzchni 120 m² oraz pięcioma budynkami gospodarczymi murowanymi, krytymi papą, przeznaczonymi do rozbiórki. W § 3 umowy stwierdzono, że tytułem zaliczki na poczet ceny kupujący wpłacili kwotę 80.000 zł. Resztę ceny-12.000 zł. zobowiązali się zapłacić w dniu podpisania właściwej umowy sprzedaży. Ustalono też, że zostanie ona zawarta najpóźniej do dnia 21-04-1999.

Z tytułu pożyczki powodowie otrzymali kwotę 50.000 zł. Pozostała część – 30.000 zł. pojawiająca się w umowie, to miały być odsetki.

W dniu 07-04-1999 została zawarta „Przedwstępna umowa sprzedaży” w formie aktu notarialnego. Poza tymi samymi stronami co w poprzedniej umowie, występował w niej także pozwany H. W. (1). W tej umowie dokonano rozwiązania poprzedniej umowy. W § 3 powodowie zobowiązali się sprzedać pozwanemu H. W. (1) zabudowaną nieruchomość

szczegółowo opisaną w § 1 tego aktu za cenę 76.100 zł. Opis nieruchomości zawarty w § 1 tego aktu notarialnego był identyczny z tym, który jest zawarty § 1 umowy z 21 października 1998r.

W dniu 18 listopada 1999 roku przed notariuszem J. C. (1) została zawarta „Umowa pożyczki, umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości w wykonaniu świadczenia przemienne i pełnomocnictwo”. Wymienione w akcie notarialnym strony to J. T., G. T., R. B. (1) i A. L. oraz H. W..

W § 1 tej umowy pozwany H. W. (1) oświadczył, że udziela powodom pożyczki w kwocie 76.000 zł. bez oprocentowania.

W § 2 powodowie oświadczyli, że są właścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) i przy ul. (...). Opis tej nieruchomości zawarty w tym paragrafie jest taki sam jak w paragrafach z pierwszych dwóch poprzednich umów. Powodowie oraz R. B. (1) i A. L. wyrazili zgodę na to, aby w związku z rozwiązaniem umowy przedwstępnej z dnia (...) wykreślić z działu III księgi wieczystej nieruchomości roszczenia wynikające z zawarcia tej umowy. W § 4 powodowie zobowiązali się do spłaty pożyczki w terminie do dnia 18 maja 2000r. W przypadku gdyby to nie nastąpiło, zobowiązywali się do przeniesienia własności nieruchomości opisaney w § 2 umowy na rzecz pozwanego H. W. (1), na co on wyraził zgodę. W § 6 umowy powodowie udzielili temu pozwanemu pełnomocnictwa niegasnącego z chwilą śmierci do przeniesienia na rzecz samego siebie własności niezabudowanej nieruchomości szczegółowo opisaney w § 2 na warunkach według uznania pełnomocnika oraz do dokonywania wszelkich innych czynności z pełnomocnictwem tym związanych.

W dniu 23 listopada 2001 r. pozwany H. W. (1) stawił się do notariusza i zawarł „Umowę o przeniesienie własności nieruchomości”. W umowie tej przeniósł na siebie własność nieruchomości powodów szczegółowo opisaney w § 1 tego aktu notarialnego. Opis tej nieruchomości jest identyczny z tymi, które są zawarte w trzech wcześniejszych umowach.

W dniu 05 listopada 2003r. pozwany H. W. (1) przeniósł własność tej nieruchomości na rzecz L. M. w celu zabezpieczenia udzielonej mu przez nią pożyczki w kwocie 30.000 zł.

Powodowie dokonywali wpłat z tytułu pożyczki udzielonej im przez pozwanego H. W. (1). Nie dawał on im pokwitowania otrzymanych kwot. Mówił, że słowo C. jest ważniejsze od pokwitowań. Powódka notowała w zeszycie, jakie kwoty zostały przekazane pozwanemu. Jeden raz powód umieścił swój podpis-parafę pod takimi notatkami. Podpisał się swoim poprzednim nazwiskiem - L., chociaż już wówczas posługiwał się nazwiskiem W..

Pozwany H. W. (1) był oskarżony o to , że doprowadził G. i J. małżonków T. do niekorzystnego rozporządzenia nieruchomości o wartości co najmniej 240.000 zł, położoną w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), polegającego na tym, że w dniu (...) G. i J. małż. T. zawarli umowę pożyczki i umowę zobowiązującą do przeniesienia własności opisaney wyżej nieruchomości, zawierającą w § 6 oświadczenie o udzieleniu H. W. (1) niegasnącego nawet z chwilą śmierci małżonków T. pełnomocnictwa do wg uznania H. W. (1) albo egzekucji świadczenia, albo przeniesienia własności nieruchomości na jego rzecz; i na tym, że dnia (...) H. W. (1) dokonał przewłaszczenia nieruchomości na swoją rzecz mimo, że pożyczka została przez małżonków T. spłacona w oznaczonym przez H. W. (1) terminie. Wyrokiem z dnia 12-10-2009 H. W. (1) został uniewinniony od popełnienia czynu zarzucanego mu aktem oskarżenia. Wyrok ten jest prawomocny.

Czyniąc te ustalenia i oceniając w ich świetle zasadność powództwa Sąd Okręgowy wyjaśnił, że istota sporu sprowadzała się do odpowiedzi na pytanie, czy pozwany H. W. (1) miał prawo przenieść na siebie własność nieruchomości powodów. Twierdzili oni bowiem, że dokonali spłaty zobowiązania, a mimo to skorzystał on z możliwości uzyskania prawa własności, która była zastrzeżona na wypadek, gdyby pożyczka nie została mu zwrócona. Powodowie powinni więc wykazać w tym procesie, że zwrócili pozwanemu świadczenie w terminie wynikającym z umowy, czyli do dnia 18 maja 2000r.

W tej sprawie nie zostały przez powodów wykazane inne okoliczności, które przytaczali w celu podważenia ważności umów. Chodzi tu o podnoszone przez nich argumenty, że powoda nie było przy zawarciu aktu notarialnego, że złożył on podpis w terminie późniejszym, czy też, że nie wszystkie strony tekstu umowy były przez nich parafowane.

Oprócz twierdzeń powodów brak jest jakichkolwiek innych dowodów na potwierdzenie tych okoliczności. Oględziny aktów notarialnych nic w tej kwestii nie wniosły. Strony tekstu umów są parafowane. Nie ma natomiast technicznych możliwości zbadania kiedy - czy jednocześnie, w tym samym dniu - zostały złożone podpisy na umowie. Wbrew twierdzeniom powodów w aktach postępowania prowadzonego przez U. S. (oraz aktach sprawy karnej) brak jest jakichkolwiek twierdzeń pozwanego H. W. (1) o tym jakoby powód nie był obecny u notariusza przy sporządzaniu umów.

Nie jest też istotny w sprawie zarzut, że pozwany przenosząc na siebie prawo własności nieruchomości przekroczył zakres udzielonego mu pełnomocnictwa. Powodowie, jak sami zeznali na rozprawie w dniu 03-04-2014, byli właścicielami tylko jednej nieruchomości - tej położonej przy ul. (...)/ (...). Jest ona zabudowana budynkiem mieszkalnym. Opis tej nieruchomości zawarty we wszystkich aktach notarialnych będących przedmiotem analizy w niniejszej sprawie jest taki sam. Opis ten nie budzi wątpliwości, że chodzi o tę właśnie zabudowaną nieruchomość. Faktycznie w § 6 umowy z dnia 18 listopada 1999r. jest mowa o pełnomocnictwie do przeniesienia własności niezabudowanej nieruchomości, ale jest to wyłącznie wynikiem oczywistej pomyłki popełnionej przez notariusza. Już bowiem w tym paragrafie jest zawarte odesłanie do szczegółowego opisu tej nieruchomości zawartego w § 2 tej umowy. Opis ten wprost określa natomiast, że jest to nieruchomość zabudowana. Powtórzyć i podkreślić należy jeszcze raz, że powodowie byli właścicielami tylko tej jednej nieruchomości. Nie byli właścicielami jakiejś innej nieruchomości niezabudowanej. Nie może więc budzić żadnych wątpliwości, do jakiej czynności zostało udzielone pozwanemu pełnomocnictwo i co stanowiło przedmiot własności, którą miał on prawo nabyć na podstawie tego pełnomocnictwa.

Mając na uwadze powyższe rozważania, należy dojść do wniosku sformułowanego na ich wstępie, że jedyną istotną okolicznością, którą powodowie musieliby w tej sprawie wykazać jest to, że zwrócili pożyczkę pozwanemu w terminie, a przez to utracił on możliwość nabycia własności ich nieruchomości.

Wskazać też należy, że zgodnie z art. 11 k.p.c. znaczenie wiążące sąd w postępowaniu cywilnym mają jedynie ustalenia wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego co do popełnienia przestępstwa. W sprawie VIII K (...) zapadł wyrok uniewinniający pozwanego. Nie miał on więc znaczenia wiążącego w niniejszej sprawie. Powodowie mogli więc wykazywać okoliczności odmienne od ustaleń dokonanych przez sąd w sprawie karnej.

Jedyny dokument, któremu można przypisać cechę pokwitowania, to kartka z zapiskami uczynionym przez powódkę, na której znajduje się podpis-parafa pozwanego H. W. (1) (który wcześniej nosił nazwisko L.). Nie ulega wątpliwości, że stanowi ona dokonane przez niego potwierdzenie prawidłowości rozliczenia opisanego na tej kartce. W jakim bowiem inny celu pozwany miałby umieścić na niej swój podpis?

Było okolicznością sporną, czy rzeczywiście pozwany H. W. (1) podpisał się na tej kartce. Kwestia ta była również badana w toku postępowania karnego, gdzie sąd zlecił przeprowadzenie opinii grafologicznej. Znajduje się ona w aktach VIII K (...) na kartach 207-216. Konkluzja tej opinii jest taka, że ze względu na brak indywidualnych cech graficznych podpis - paraf nie może stanowić przedmiotu pismoznawczych badań identyfikacyjnych. Nie jest więc możliwe stwierdzenie, czy podpis został złożony przez H. W. (1), jak też czy został on złożony przez jakąkolwiek inną osobę.

Dowód przeprowadzony w toku innego postępowania sądowego nie ma znaczenia dla niniejszego procesu cywilnego. Zgodnie bowiem z zasadą wyrażoną w art. 235 § 1 k.p.c. postępowanie dowodowe odbywa się przed sądem orzekającym (...). W niniejszej sprawie sąd dopuścił więc dowód z opinii biegłego z zakresu badania pisma. Wskazać należy, że w toku niniejszej sprawy cywilnej biegły dysponował obszerniejszym materiałem dowodowym, gdyż pozwany H. W. (1) zgodził się złożyć wzory pisma, czego z kolei odmawiał w toku postępowania karnego. Już pierwsza opinia biegłej J. R. pozwalała na przyjęcie z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością, że podpis został złożony przez pozwanego H. W. (1). Pewność w tej kwestii została uzyskana na skutek analizy tego dodatkowego materiału w postaci próbek pisma. Podkreślić należy, że zostały one pobrane w obecności stron, pełnomocników i sędziego, według poleceń wydawanych pozwanemu bezpośrednio przez biegłego, co do tego w jaki sposób i w jakiej pozycji mają być złożone te wzory oraz jaką treść mają zawierać. Opinia biegłego jest spójna, logiczna i przekonująca. Biegła w sposób

wyczerpujący odpowiedziała na wszystkie zarzuty stawiane przez pozwanego i wykazała ich bezpodstawność. Sąd w pełni dał wiarę tej opinii.

Ustalenie poczynione w niniejszej sprawie, że pozwany złożył podpis na pokwitowaniu pozwala jednak tylko na przyjęcie, że powodowie zapłacili mu kwotę 28.400 zł, która na nim widnieje i miało to miejsce w październiku 1999r. Przypomnieć należy, że termin zwrotu pożyczki upływał dnia 18 maja 2000r. Twierdzenia powodów o zwrocie większej kwoty, całej pożyczki albo nawet kwoty przekraczającej jej wartość na skutek pobierania przez pozwanego wygórowanych odsetek, są natomiast gołosłowne i nie poparte żadnymi innymi dowodami.

Abstrahując od braku oparcia w innym materiale dowodowym, nie można dać wiary powodom także i z tej przyczyny, że ich stanowisko w toku procesu, a także w toku postępowania karnego, zawierało szereg sprzeczności i ulegało częstej zmianie. Opisowi pewnych faktów można przyznać walor prawdziwości wtedy, gdy na przestrzeni czasu, w różnych pismach i wypowiedziach są one przedstawiane w sposób jednolity, logiczny i nie zawierający sprzeczności. Obowiązek takiego właśnie przedstawiania okoliczności faktycznych w postępowaniu cywilnym wynika art. 3 k.p.c. Przepis ten stanowi, że strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. Przepis ten daje więc możliwość sądowi dokonania oceny twierdzeń stron pojawiających się w toku całego postępowania, a nie tylko wtedy, gdy jest przeprowadzany dowód z ich przesłuchania.

Wskazać należy, że w pozwie wniesionym w tej sprawie powodowie twierdzili, że zawarli umowę pożyczki, której zabezpieczeniem była nieruchomości o wartości co najmniej 240.000 zł. Powoływali się tylko na umowę z dnia 18 listopada 1999r. Zupełnie nie wiadomo dlaczego w opisie stanu faktycznego zawartym w uzasadnieniu pozwu pomijali wcześniejsze umowy z dnia (...) roku oraz z 27-04-1999. Już tutaj więc pojawia się dążenie powodów do tego, żeby nie przedstawiać okoliczności faktycznych w sposób rzetelny. W czasie przesłuchania w charakterze strony na rozprawach w dniu 23-08-2011 oraz 03-04-2014 twierdzili oni natomiast, że chcieli sprzedać tę nieruchomość, a pozwany chciał ją kupić. Stanowczo zaprzeczali, aby pożyczali od niego jakiegokolwiek pieniądze. Zupełnie nie wyjaśniali dlaczego w umowach pojawiały się sformułowania o pożyczce. Twierdzenia powodów pozostają sprzeczne nawet z zeznaniami świadków przez nich zgłoszonych, tj. B. F. (1) i R. T. (1). Zeznali oni jednoznacznie, że powodowie pożyczili pieniądze od pozwanego H. W. (1). Dopiero w piśmie na karcie 52 powodowie powołują się również na wcześniejsze umowy i podtrzymują swoje pierwotne twierdzenie, że pożyczili pieniądze od pozwanego.

Wiarygodne jest stanowisko pozwanego, zajmowane niezmiennie w toku niniejszego procesu, że nie chciał kupić tego budynku, bo nie był mu on do niczego potrzebny, a poza tym jego stan techniczny był katastrofalny. Oprócz gołosłowności twierdzeń powodów co do zamiaru nabycia tej nieruchomości przez pozwanego, trudno też znaleźć jakieś racjonalne uzasadnienie dlaczego pozwany miałby kupić tę nieruchomość. Nawet gdyby przyjąć twierdzenia powodów za wiarygodne, to jest zupełnie niezrozumiałe dlaczego nieruchomość, której wartość określali w pozwie na kwotę 240.000 zł, na k. 50 - na 240.000 zł. - 300.000 zł., a nawet na kilka milionów złotych, mieliby sprzedać za kwotę 50.000zł. Również więc ta nieadekwatność obu tych kwot przekonuje o tym, że nieruchomość była tylko zabezpieczeniem zwrotu pożyczki. Podawanie różnej wartości nieruchomości świadczy natomiast o dążeniu powodów do przedstawiania takich twierdzeń, które miałyby być w ich mniemaniu dla nich korzystne.

Stanowisko powodów o tym, że pozwany miał zamiar nabyć nieruchomość pozostaje sprzeczne chociażby z zeznaniem powódki znajdującym się na karcie 226 akt, że „ja dawałem pozwanemu W. pieniądze tylko z tytułu pożyczki”. W następnym zdaniu, nie widząc w tym sprzeczności, powódka zeznaje: „Nie mamy żadnego dokumentu, że pozwani odstąpili od zamiaru zakupu naszej nieruchomości”.

Na rozprawie w dniu 3-04-2014 powód zeznał, że dom był kupiony w 1995r. za kwotę 30.000 zł., a jego stan był zły. Dziwi więc jego późniejsze twierdzenie, że „włożył” w ten budynek 160.000 zł. Nie wiadomo, na jaki cel te środki miały być przeznaczone i skąd miałby je wziąć. Powodowie jedynie wykonali remont dachu i to za kwotę pożyczoną z banku. Jej wysokość 12.000 zł. świadczy o wielkości nakładów poniesionych na ten budynek, a fakt pożyczenia jej z banku o tym, że powodowie nie mieli pieniędzy na to, żeby z własnych środków czynić nakłady na tę nieruchomość. W 1999

roku stan budynku nadal był taki sam. Dziwi więc szacowanie jego wartości na kwoty rzędu 200.000 - 300.000 zł, a nawet kilku milionów.

Nie ma znaczenia, że jak twierdzą powodowie, wartość nieruchomości jako zabezpieczenie pożyczki znacznie przewyższała jej kwotę. Każdy bowiem człowiek działając swobodnie i bez nacisków może dysponować swoim majątkiem w dowolny sposób. Powodowie wprawdzie twierdzili, że pozwany wykorzystał ich przymusowe położenie, ale w żaden sposób tego faktu nie udowodnili. Nawet nie podali na czym to ich położenie miało polegać. Wręcz przeciwnie, z zeznań powódki wynika, że kłopoty finansowe mieli w roku 2003 (k. 224 v). Wszystkie umowy, o które chodzi w niniejszej sprawie, były natomiast zawarte w okresie wcześniejszym.

Nie jest też zrozumiałe dlaczego pozwany miałby po miesiącu stwierdzić, że budynek to ruina, nie nadaje się do zamieszkania i go nie kupi. Doświadczenie życiowe uczy, że oględziny przedmiotu kupna są dokonywane przed zawarciem umowy. W tym więc okresie pozwany obejrzałby nieruchomość i ocenił, czy mając na uwadze jej stan techniczny i walory użytkowe ma zamiar ją kupić. Okoliczności takie jak zrujnowanie budynku, czy jego nieprzydatność do zamieszkiwania są łatwe do stwierdzenia przy oględzinach. Nie są to jakieś wady ukryte. Są to natomiast tak istotne cechy budynku mieszkalnego, że nie sposób przyjąć, żeby pozwany jako zainteresowany kupnem tego obiektu, dopiero po miesiącu miał stwierdzić ten stan.

Nie jest też wiarygodne, że powodowie nie znali wcześniej pozwanego H. W. (1). Brat powoda, a także jego zięć, znali pozwanego, wykonywali u niego prace budowlane, a brat powoda pożyczał już wcześniej od pozwanego pieniądze. Powodowie musieli więc znać pozwanego już wcześniej, chociażby ze względu na powiązania rodzinne z tymi osobami jak i to, że powód pomagał bratu i zięciowi w prowadzeniu działalności gospodarczej. Powódka natomiast zajmowała się stroną księgową tej działalności.

Sam powód przyznał przesłuchiwany jako strona (k. 227), że jego brat T. znał pozwanego H. W. (1) od dawna, współpracowali ze sobą i od dawna się kontaktowali. Brat powoda nawet dzierżawił biuro od pozwanego, w którym prowadził swoją działalność. Zeznanie to jest sprzeczne ze stanowiskiem powódki, która twierdziła, że nie znali pozwanego. O zamiarze sprzedaży domu mówili lokatorom i nagle pojawił się pozwany. Dopiero wtedy go poznali. Sam powód zeznał także, że już w 2000 roku razem z bratem pożyczali od pozwanego H. W. (1) pieniądze, gdy były one potrzebne na prowadzoną działalność gospodarczą, na przykład na wypłaty (k. 227 v). Powód zeznał też, że „Były potwierdzenia na spłatach tych pożyczek, zwłaszcza tych większej wartości (...)”. Oznacza to, że była możliwość uzyskania od pozwanego pokwitowania. Dziwi więc dlaczego w tym przypadku powodowie mieliby go nie otrzymać. Z braku pokwitowania należy więc wyciągnąć wniosek, że pożyczka nie została zwrócona.

Pozwany twierdził, że powodowie właśnie z polecenia brata powoda T. T. (1) zwrócili się o pożyczkę. Mając na uwadze powyższe rozważania jest to twierdzenie wiarygodne.

O tym, że powodowie dobrze się znali z pozwanym H. W. (1) i darzyli oni siebie dużym zaufaniem, świadczy to, że powodowie kupili od niego samochód M., którego stan prawny nie było uregulowany i toczyło się w tej kwestii postępowanie prowadzone przez prokuraturę. Mimo, że korzystali z tego pojazdu, nie zapłacili jego całej ceny. Mieli to zrobić dopiero wtedy, gdy stan prawny pojazdu zostanie wyjaśniony (zeznania świadka R. T. (1) k. 312). Z zeznań tego świadka wynika także, że pozwany nie liczył pieniędzy przekazywanych mu w kopercie. To również świadczy o tym, że on także miał zaufanie do powodów.

Niezrozumiałe jest twierdzenie powodów o spłacie całości zobowiązania, gdy weźmie się pod uwagę, że zawarto kolejną umowę, w której wysokość pożyczki określono na kwotę 76.000 zł. Gdyby bowiem pożyczka została zwrócona, to powodowie nie godziliby się na zawieranie jakichkolwiek kolejnych umów zabezpieczonych prawem do przewłaszczenia nieruchomości.

Powód zeznał (k. 226 v), że ostateczna umowa przeniesienia własności miała być zawarta za 0,5 roku. Po miesiącu od zawarcia umowy przedwstępnej poszedł do pozwanego H. W. (1) zapytać, czy kupi jego nieruchomość. Są to zeznania nielogiczne. Nie jest bowiem wiadomo, w jakim celu powód miałby o to pytać pozwanego po miesiącu, skoro umowa

miała być zawarta za 0,5 roku. Poza tym, dlaczego poszedł o to zapytać pozwanego H. W. (1), skoro nabywcami określonymi w umowie byli R. B. (1) i A. W. (1)? To także przekonuje o pozorności tej umowy, gdyż w istocie chodziło o pożyczkę udzieloną przez pozwanego H. W. (1).

Powodowie sami nie potrafili podać jaką kwotę zwrócili pozwanemu. Powód w swoich zeznaniach (k. 225) stwierdził bowiem, że powódka zwróciła całą kwotę, to jest 76.000 lub 75000 zł. Powódka natomiast zeznała, że była to kwota 137.000 zł. (k. 225 v).

Analiza akt postępowania karnego wskazuje na kolejne rozbieżności w podawanych przez powodów okolicznościach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

We wniosku o wszczęcie postępowania karnego podali oni, że do dnia 22 kwietnia 1999r. zwrócili pozwanemu kwotę 33.900 zł. W toku sprawy cywilnej twierdzili natomiast, że w pierwszym półroczu po zawarciu umowy - czyli w pierwszym półroczu 1999 - zwrócili kwotę 27.600 lub 28.600 zł. Jest więc ona mniejsza.

Zastanawiające jest, że w zawiadomieniu o popełnieniu przestępstwa, jak i w dalszym toku postępowania karnego, powodowie nie podnosili żadnych zarzutów co do przebiegu samej czynności notarialnej na przykład, że powoda nie było przy podpisywaniu umowy. Wprawdzie nie miało to oznaczenia dla odpowiedzialności karnej pozwanego, ale trudno przyjąć, aby pominęli oni tak istotną okoliczność.

W zawiadomieniu o popełnieniu przestępstwa powódka zeznała również (k. 4 akt 1 Ds. (...)), że w 1998 roku jej zięć A. W. (2) prowadził działalność gospodarczą. Powódka była w tej firmie pełnomocnikiem. Ponieważ na właściwe rozpoczęcie działalności niezbędne były środki finansowe, to postanowiła razem z mężem uzyskać pożyczkę od H. W. (1) z L.. W bankach nie mogli uzyskać większej pożyczki z uwagi na niskie dochody własne. Powódka wiedziała, że H. W. (1) pożycza pieniądze, znaczące kwoty, ponieważ wcześniej pieniądze pożyczał od niego brat jej męża T. T. (1). Zeznała także, że we wrześniu 1998 roku mąż z bratem T. skontaktowali się z panem W. w sprawie pożyczki w kwocie 50.000 zł.

Zeznania te potwierdzają wiarygodność twierdzeń pozwanego. Powódka zeznała również, że przed decyzją o pożyczce pozwany pytał o możliwości jej zabezpieczenia - chodziło o nieruchomości przy ul. (...). Powódka powiedziała także, że wiedziała, że pozwany pożyczył po kwoty 25.000 zł. od R. B. (1) (co potwierdza wiarygodność jego zeznań) oraz od A. W. (1). Potwierdziła także, że do umowy była wpisana kwota 80.000 zł, bo tak zostało ustalone. H. W. (1) nie chciał pokwitować, a powódka również ich nie sporządzała (str. 5). Ta jej wypowiedź potwierdza konkluzję sądu, że strony darzyły siebie zaufaniem.

O zaufaniu świadczy również fakt, że pomimo zwrotu pożyczki - jak twierdzą powodowie - nie zażądali oni od pozwanego jakiegos rozliczenia, a nawet nie cofnęli udzielonego mu pełnomocnictwa do przeniesienia własności nieruchomości. Należy jednak z tych okoliczności wyciągnąć wniosek, że pożyczka nie została spłacona.

Na karcie 39 akt 1 Ds. (...) znajduje się również wypowiedź powódki o tym, że pozwany składając swój podpis na kartce z wyliczeniami potwierdził w ten sposób spłatę łącznie w kwocie 28.400 zł za pół roku oraz, że potwierdzenie to nosi datę 16 października 1999 roku. Jak już wcześniej wskazano pokwitowanie to potwierdza stan rozliczenia na ten dzień. Nie jest to więc cała kwota pożyczki. Nie obejmuje ono także stanu na dzień, w którym miała nastąpić spłata jej całości. Dzień ten jest natomiast istotny dla oceny, czy pozwany miał prawo przenieść na siebie własność nieruchomości.

Powódka zeznała także, że pieniądze na spłatę zobowiązania pochodziły z działalności gospodarczej prowadzonej przez A. F.. Jest to więc zgodne z jej twierdzeniami, że były one potrzebne na prowadzenie tej działalności. Nie dziwi też to źródło, z którego czerpano środki na spłatę, mając na uwadze, że powód utrzymywał się z renty, a powódka nie wykazała aby miała jakiegokolwiek źródło swojego utrzymania.

Na karcie 78 w aktach postępowania karnego znajduje się wypowiedź pozwanej, że powodowie byli znajomymi jej męża z lat młodości, z L..

W zeznaniach złożonych przez powódkę w związku ze sporządzeniem protokołu przyjęcia zawiadomienia o przestępstwie powódka nie negowała tego, że miała do oddania pozwanemu kwotę 47.500 zł. Należy stwierdzić, że skoro w ujętej w umowie kwocie, 30. 000 zł. stanowiły odsetki, a powodowie zwrócili kwotę rzędu 27.000 -28.000 zł, to zakładając, że pozwany zaliczył ją na odsetki, to faktycznie do zwrotu mogła pozostać kwota 47.500 zł. Powódka twierdziła także, że przy zawarciu kolejnej umowy nie otrzymali już żadnych pieniędzy. Oznacza to, że kolejna umowa stanowiła tylko zabezpieczenie spłaty zadłużenia.

Na karcie 81 akt VIII K (...) pojawiają się natomiast zeznania powoda o tym, że chciał sprzedać nieruchomość. Była ona w stanie krytycznym, trzeba było wymienić instalację elektryczną, dach, brakowało drożności kanalizacyjnej, mieszkania w zasadzie nie nadawały się do zamieszkiwania. Zeznania te pozostają w sprzeczności z zeznaniami powoda złożonymi w sprawie cywilnej w dniu 03-04- 2014 jakoby miał „włożyć” w ten budynek kwotę 160.000 zł. Gdyby tak rzeczywiście było, to jego stan techniczny byłby zdecydowanie lepszy, a powód nie chciałbym go sprzedawać po takich nakładach.

W postępowaniu karnym powód zeznał także (k. 81 v) , że pozwany H. W. (1) nie był zainteresowany kupnem budynku. Jest to więc zgodne z twierdzeniami pozwanego, ale jednocześnie sprzeczne ze stanowiskiem powodów przedstawianym w sprawie cywilnej, jakoby pozwany chciał kupić ten dom i w tym celu kontaktował się z nimi. Twierdzenie powoda, że pieniądze pożyczone od pozwanego były potrzebne na remonty tego budynku, pozostaje w sprzeczności ze stanowiskiem powódki, że były one potrzebne na prowadzenie działalności gospodarczej przez A. F..

Zeznając w sprawie karnej (k. 87) powódka powiedziała, że jej mąż z pozwanym H. W. (1) byli na „ty”. Raz nawet byli zaproszeni na jego urodziny. Jest to więc sprzeczne z twierdzeniem, że nie znali oni wcześniej pozwanego. Powódka zmieniła swoje stanowisko co do przeznaczenia pożyczonych pieniędzy, gdyż twierdziła, że miały być one przeznaczone na remont kamienicy, a tylko w części na działalność gospodarczą A. F..

Reasumując, analiza wypowiedzi powodów znajdujących się w aktach sprawy cywilnej i karnej prowadzi do wniosku, że ich twierdzenia są niewiarygodne ze względu na sprzeczności pomiędzy nimi, a także w stosunku do pozostałego materiału dowodowego, a nawet sprzeczności w obrębie ich własnych twierdzeń wypowiedzianych na przestrzeni pewnego okresu czasu.

Należy przyjąć, po analizie całokształtu materiału dowodowego, że powodowie zaciągnęli pożyczkę od pozwanego H. W. (1). Umowy, z których wynikało, że zawarli oni przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości, miały charakter pozorny. W istocie były one zabezpieczeniem zwrotu udzielonej pożyczki. W takiej sytuacji ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności, która miała być ukryta (art. 83 § 1 k.p.c.). Czynność polegająca na zawarciu umowy pożyczki jest ważna. Wprawdzie bowiem przy jej kwocie przekraczającej 500 zł. powinna ona być stwierdzona pismem (art. 720 § 2 k.c.), to brak tej formy nie powoduje nieważności umowy (art. 74 § 1 k.c.). Żaden też przepis nie zabrania zabezpieczenia zwrotu pożyczki poprzez przewłaszczenie prawa własności nieruchomości . Brak jest więc podstaw do stwierdzenia nieważności umów.

Nie jest też zrozumiałe jaką instytucję prawną mieli powodowie na myśli domagając się stwierdzenia „bezskuteczności” umów. Z pewnością nie chodzi tu o art. 59 k.c. Nie sposób więc uznać za istotny zarzut nie znajdujący oparcia w jakichkolwiek przepisach .

Przyczyną oddalenia powództwa było niewykazanie przez powodów tego, że umowy są nieważne oraz, że zwrócili pożyczkę pozwanemu, że uczynili to w terminie, przez co przeniesienie przez niego na siebie własności nieruchomości byłoby bezpodstawne.

Sąd ustalił stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy na podstawie dowodów wskazanych w „ustaleniach” niniejszego uzasadnienia: zeznań świadków, przesłuchania stron, akt sprawy karnej. Sąd wskazał już powyżej w jakich częściach i dlaczego dał wiarę powodom lub im tej wiary nie dał.

Zeznania pozwanego były wiarygodne za wyjątkiem jego twierdzenia że nie złożył podpisu na pokwitowaniu z października 1999 roku.

Zeznania świadka R. G. nie wniosły do sprawy nic istotnego. Nie miała ona bowiem wiedzy na temat stosunków łączących powodów z pozwanym.

Zeznania świadka R. B. (1) były w pełni wiarygodne, zgodne ze stanowiskiem pozwanego, a także znajdowały potwierdzenie w analizie materiału dowodowego dokonanej przez sąd.

Za w pełni wiarygodne sąd uznał również zeznania świadków R. T. (1) oraz B. F. (2). Przede wszystkim są one zgodne z poczynionym przez sąd ustaleniami, że w niniejszej sprawie doszło do zawarcia umowy pożyczki.

Akta spraw o sygnaturach I C (...), I C (...), I C (...) nie miały żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż nie dotyczyły okoliczności, które były dla niej istotne - kwestii pożyczki i jej zwrotu.

Skoro powodowie przegrali sprawę, to na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zostali oni zobowiązani do zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanych. Powodów nie zwalnia od tego obowiązku okoliczność, że korzystali ze zwolnienia od kosztów sądowych w całości. Zgodnie bowiem z art. 108 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesowych przeciwnikowi. Pozwani H. W. (1) i A. W. (1) byli reprezentowani przez adwokata. Mając na uwadze wartość przedmiotu sporu stawka jego wynagrodzenia wynosi 3.600 zł (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28-09-2002 w sprawie opłat za czynności adwokackie...) . Poza tym, został poniesiony koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictw - po 17 zł. Sąd zasądził więc solidarnie od powodów na rzecz pozwanych kwoty po 1.817 zł. Skoro zobowiązanie powodów z tytułu pożyczki miało charakter solidarny (art. 370 k.c.), to w ten sposób sąd obciążył ich tymi kosztami (art. 105 § 2 k.p.c.). Przyznanie ich pozwanym w częściach równych wynikało natomiast z zasady określonej w art. 105 § 1 k.p.c.

Powodowie byli reprezentowani przez pełnomocnika z urzędu. Wobec przegrania przez nich sprawy jego wynagrodzenie przyznano ze Skarbu Państwa (por. § 21 rozporządzenia Minister Sprawiedliwości z 28-09-2002 w sprawie opłat za czynności adwokackie...) . Na wynagrodzenie to składały się kwoty:

3.600 zł - powiększona o podatek Vat - razem 4428 zł - za udział w postępowaniu przed sądem I instancji,

- 75% stawki minimalnej (3.600 zł) , czyli 2700 zł. - powiększona o podatek Vat razem 3.321 zł. - za udział w postępowaniu przed sądem II instancji. Łącznie więc pełnomocnikowi przyznano kwotę 7.749 zł.

Sąd nie znalazł podstaw do podwyższenie tego wynagrodzenia ponad stawkę minimalną, uznając, że jest ona adekwatna do niezbędnego nakładu pracy adwokata, a także charakteru sprawy, jego wkładu w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia (§ 2 ust. 1). Pełnomocnik powodów nie wykazał poniesienia wydatku w postaci kosztów przejazdu do Sądu Apelacyjnego. Dlatego żadna kwota z tego tytułu nie została przyznana.

Skoro powodowie przegrali sprawę, to brak było podstaw do obciążenia którejkolwiek ze stron kosztami sądowymi od których byli oni zwolnieni (opłaty, wydatki na biegłego) - por. art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i art. 98 § 1 k.p.c.

W apelacji powodowie zaskarżyli wyrok domagając się jego zmiany i uznanie za nieważną umowy pożyczki umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) / (...), dla której Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...), w wykonaniu świadczenia przemiennego i pełnomocnictwa z dnia 18.11.1999r., zawartej przed notariuszem J. C. (1), zarejestrowanej w rep. A pod numerem (...) na co powodowie wyrażają zgodę, ewentualnie o uznanie w/w umowy za bezskuteczną w stosunku do powodów. Nadto domagali się orzeczenia o kosztach procesu.

Wyrokowi zarzucili:

1.naruszenia prawa materialnego, a w szczególności:

a) art. 87 i 92 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2014 r.poz. 164 ze zm.), poprzez ich niezastosowanie, mimo, że akt notarialny nie zawiera wzmianki na okoliczność, że powód jest osobą niedowidzącą w znacznym stopniu, oraz uznanie, że akt notarialny nie jest nieważnym, mimo, że przy jego sporządzeniu nie byli równocześnie obecni wszyscy uczestnicy aktu,

b) art. 83 § 1 kc i art. 65 § 1 i 2 kc, i naruszenie art. 5 kc, bowiem zachowanie pozwanego H. W. naruszało zasady uczciwego obrotu, pozwany narzucał powodom swoją wolę i dowolnie dysponował pieniędzmi otrzymywanymi od powodów, naliczając wymyślone przez siebie dodatkowe odsetki, których możliwość naliczania nie została określona treścią umowy, zatem czynił ze swej dominującej pozycji użytek sprzeczny ze społecznego - gospodarczym przeznaczeniem jego prawa i zasadami współżycia społecznego,

c) pozwany przekroczył zakres umocowania wynikający z pełnomocnictwa dokonując przeniesienia na swoją rzecz własności nieruchomości powodów.

Naruszenie prawa procesowego:

a) naruszenie zasady bezpośredniości i jawności postępowania poprzez przeprowadzenie dowodu z treści zeznań złożonych przez notariusza J. C. przed Sądem Rejonowym w T., w sprawie karnej sygn. akt VIIIK (...), mimo, że strony o powyższe nie wniosowały i dokonanie na podstawie tych zeznań ustaleń niekorzystnych dla powodów,

b) błędną wykładnię zasad ciężaru dowodu, poprzez nieuwzględnienie, że ciężar dowodu pewnych okoliczności spoczywał na pozwanych, którzy okoliczności tych nie udowodnili, a w szczególności poprzez fakt, że Sąd nie wskazał żadnych dowodów, które miałyby wskazywać, że zamiarem powodów było ukrycie czynności prawnej pożyczki, zabezpieczonej zobowiązaniem przemiennym, polegającym na możliwości przewłaszczenia nieruchomości, w przypadku braku spłaty pożyczki w terminie pod pozorną umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości; Sąd pominął także fakt, że ciężar dowodu tych okoliczności spoczywał na pozwanym, który okoliczności tych w żaden sposób nie wykazał,

c) pominięcie treści zeznań pozwanego D., który potwierdza zeznania powodów i wprost zeznał, że podczas jego obecności u notariusza była obecna tylko p. L., nie było innych osób,

d) pominięcie dowodu z treści zeznań R. G. i okoliczności sprawy sygn. akt (...) SO we W., mimo, że zeznania świadka i akta sprawy wykazują sposób działania pozwanego H. W., co ma znaczenie dla oceny zachowań H. W. w niniejszej sprawie,

e) pominięcie dokumentacji leczenia powoda na okoliczność jego złego stanu zdrowia i faktu, że powód praktycznie nie widzi, a w akcie notarialnym nie znalazła się wzmianka na tę okoliczność,

f) niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, a wręcz brak rozstrzygnięcia istoty procesu, sprzeczności ustaleń sądu ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, polegającym na odmówieniu wiarygodności zeznaniom powodów, mimo, że zeznania powodów są zgodne z zeznaniami pozwanego R. D., który potwierdził, że nigdy nie był obecny u notariusza razem z powodami oraz świadków B. F. i R. T., poprzez ustalenie, że powodowie nie dokonali na rzecz pozwanego zapłaty zadłużenia, mimo ustaleń sądu karnego i mimo zapisków powódki na kartach 56-66 akt Prokuratury Rejonowej w T., przyznanie pełnej wiarygodności zeznaniom pozwanego H. W., mimo że prawdziwość jego zeznań budzi poważne wątpliwości np. z powodu konsekwentnego zaprzeczania okoliczności, że parafował prawidłowość rozliczeń powódki, czym kwitował spłatę części zadłużenia, a co zostało rozstrzygnięte w opinii biegłej - poprzez ustalenie, że powodowie nigdy nie otrzymali od pozwanego H. W. potwierdzenia przekazanych mu kwot tytułem spłaty pożyczki, poprzez ustalenie, że powód i jego brat T. T. (1) w tym okresie zaciągali pożyczki u H. W., mimo że brak jest dowodów na tę okoliczność poprzez pominięcie faktu, że

powodowie spłacili pożyczkę w kwocie znacznie przekraczającej jej nominalną wysokość, poprzez ustalenie, że podczas sporządzania aktu notarialnego byli równocześnie obecni wszyscy uczestnicy aktu, mimo, że powyższemu zaprzeczali powodowie oraz pozwany R. D.,

g) przekroczenie i naruszenie zasady swobodnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez ustalenie, że zeznania powodów nie zasługują na danie im wiary, mimo, że są one spójne z zeznaniami świadków B. F., R. T. i zeznaniami pozwanego R. B., a pozwany H. W. tym okolicznościom nie zaprzeczył, nie wykazał, aby otrzymywał od powodów pieniądze z innego tytułu, aniżeli spłata pożyczki oraz poprzez ustalenie, że kartki zawierające zapiski powódki na okoliczność spłaty pożyczki H. W. są chaotyczne, niedokładne i cechuje je brak przejrzystości, i nie potwierdzają dokonania przez powodów spłaty pożyczki, mimo, że na kartkach tych powódka skrupulatnie dokonywała zapisów kwot przekazywanych W..

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Wbrew podniesionym w niej zarzutom Sąd Apelacyjny podziela zasadnicze i istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia zaskarżonego wyroku, jako że Sąd Okręgowy poczynił je nie naruszając zasad określonych w art. 233 § 1 kpc. Apelacja tymczasem nie wskazuje na czym polega - jej zdaniem - wadliwa ocena zebranych dowodów i będące tego efektem błędne ustalenia, tylko prezentuje własne rozumienie faktów i własną ich ocenę, korzystną dla powodów. Aby zarzuty naruszenia art. 233 § 1 kpc odniosły spodziewany przez skarżących skutek nie wystarczy przedstawić własnej oceny faktów tylko konieczne jest wykazanie na czym wadliwość kwestionowanej oceny polega, a wynikać ona może z naruszenia uznanych reguł oceny faktów, braku logicznego wiązania faktów i wyprowadzania prawidłowych wniosków oraz konsekwencji pewnych zdarzeń, pomijania istotnych i będących elementem materiału dowodowego faktów oraz lekceważenia przyjętych reguł logicznego rozumowania. Takich zarzutów skarżący nie stawiali ograniczając się jedynie do innego rozumienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia i własnej ich oceny. Nie wystarczy to jednak do skutecznego zakwestionowania ustaleń procesowych zaskarżonego wyroku, bo jak wynika z art. 233 § 1 kpc tylko nie będąca swobodną, a więc dowolna ocena dowodów, może być skutecznie podważona. Takiej cechy nie ma ocena zebranego materiału dowodowego dokonana przez Sąd Okręgowy.

Dlatego Sąd Apelacyjny czyni podstawą również swojego wyroku istotne ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy.

Podzielając rozważania prawne tego wyroku czyni je również podstawą swojego rozstrzygnięcia.

Zanim ocenie poddane zostaną poszczególne zarzuty apelacji trzeba odnieść się do jej wniosków, które wskazują na zakres zaskarżenia precyzując go i odnosząc jedynie do umowy z 18 listopada 1999r. (pkt 1 - szy wniosków apelacji). Zatem poza zakresem zaskarżenia pozostają pozostałe umowy, które w toku procesu powodowie kwestionowali.

Rozważania i ocena poprawności rozstrzygnięcia koncentrować się więc muszą wokół kwestii związanych z tą właśnie umową oraz okolicznościami jej dotyczącymi i rozstrzygającymi o ewentualnej skuteczności powództwa.

W pierwszej kolejności, odnosząc się do wniosków dowodowych apelacji, Sąd Apelacyjny wyjaśnia, że pominął jej wniosek o przesłuchanie R. G., jako że w żaden sposób nie była związana z zawieraniem kwestionowanej umowy, a jej osobiste kontakty z pozwanym jej dotyczące i jej roszczeń w stosunku do niego nie mają żadnego związku z okolicznościami istotnymi dla rozstrzygnięcia. Apelacja próbowała z faktu negatywnej oceny pozwanego w relacjach z wspomnianym świadkiem wyprowadzić uogólniony wniosek odnośnie mającej te cechy oceny jego postawy w relacjach z powodami. Brak jednak apriori owej zależności i ten dowód jako zbędny dla rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny pominął.

Przeprowadził jednak dowód z uzupełniającego przesłuchania stron, zgodnie z żądaniem apelacji, jako że wyjaśnienia wymagały okoliczności zawarcia kwestionowanej umowy, decydujące o ocenie zarzutów stawianych w apelacji.

Przechodząc zaś do oceny poszczególnych zarzutów apelacji, w pierwszej kolejności trzeba odnieść się do jej zarzutów naruszenia prawa procesowego, w szczególności zarzutów wadliwej oceny zebranych dowodów i błędnych ustaleń procesowych okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia albowiem tylko niewadliwie ustalone okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia mogą stanowić podstawę dla rozważań prawnych wyroku. Już wcześniej wyjaśniono, jakiego rodzaju zarzuty wadliwych ustaleń i wadliwej oceny materiału dowodowego mogą być przedmiotem oceny sądu odwoławczego, zatem nie ma potrzeby powtarzania tej argumentacji.

Niezrozumiały jest zarzut apelacji oparcia istotnych ustaleń Sądu Okręgowego na zeznaniach notariusza sporządzającego sporną umowę J. S. - C. złożonych w postępowaniu karnym i tym samym naruszenie zasady bezpośredniości w prowadzeniu postępowania dowodowego. Otóż wbrew temu zarzutowi, Sąd Okręgowy nie oparł swoich ustaleń na tych zeznaniach. Wniosek przeciwny nie wynika bowiem z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, gdyż w żadnym jego miejscu sąd nie odwołał się do tych zeznań.

Swoją drogą dziwi ograniczenie się powodów do wykazywania podnoszonego faktu braku obecności powoda przy sporządzaniu umowy, czy nawet braku jego podpisu - jak twierdzi powód, tylko do własnych twierdzeń, gdy istotne dla rozstrzygnięcia z pewnością byłyby zeznania osoby zaufania publicznego, jaką jest notariusz sporządzający umowę. Można jedynie przypuszczać, że powodowie świadomie zaniechali prowadzenia tego dowodu, wiedząc, że jego wynik będzie dla nich niekorzystny i podważy stawianą tezę o brakach aktu notarialnego skutkujących nieważnością umowy.

Zresztą uzupełniające przesłuchanie stron przed Sądem Apelacyjnym pokazało, jak różne i diametralnie sprzeczne ze sobą są, a wobec tego niewiarygodne, zeznania samych powodów co do okoliczności sporządzanej umowy z 18 listopada 1999r. Powód J. T. kwestionował fakt bytności u notariusza w chwili podpisywania wspomnianej umowy, co więcej twierdził, że nigdy jej nie podpisywał, gdy tymczasem jego podpis na umowie widnieje, co niewadliwie ustalił Sąd Okręgowy dokonując oględzin aktu. G. T. tymczasem potwierdzając wyjaśnienia powoda, że nie był obecny przy zawieraniu umowy podważyła jego twierdzenia o braku podpisu wskazując, że powód podpisał akt dużo później, będąc przymuszany do dokonania tej czynności.

Fantazyjnie brzmią twierdzenia powódki dotyczące zachowania notariusza sporządzającego umowę, a mianowicie, że w ogóle umowy nie odczytał i schował ją do szafy. Są one niewiarygodne również co do tego, że przy zawieraniu umowy nie były obecne wszystkie jej strony. Przeczy tym twierdzeniom treść aktu notarialnego i zeznań pozostałych, poza powodami, osób w nim wymienionych. Nie ma żadnych uzasadnionych powodów aby kwestionować prawdziwość oświadczeń złożonych w tym akcie dotyczących okoliczności jego sporządzenia i oświadczeń złożonych przez stających. Wprawdzie apelacja wskazuje na zeznania pozwanego R. B. (1), który miał potwierdzić fakt nieobecności powoda przy zawieraniu kwestionowanej umowy, to jednak nie można im przydać waloru wiarygodności. Te zeznania są bardzo enigmatyczne i nie wynika z nich jasno i jednoznacznie, której dotyczą umowy. Poza tym świadek mija się z prawdą twierdząc, że był dwukrotnie u notariusza i podpisywał akt notarialny. Z zebranych w sprawie dowodów wynika bowiem, że pozwany B. składał oświadczenia woli w trzech aktach notarialnych, tj. w akcie z 21 października 1998r. (karta 56 akt), akcie z 27 kwietnia 1999r. (karta 58 akt) i akcie z 18 listopada 1999r. (karta 61 akt). Nadto zasłaniał się niepamięcią i z małą precyzją wskazywał okoliczności sporządzania umów i nie odnosił ich do konkretnej czynności. Dlatego jego zeznania nie mogą stanowić podstawy procesowych ustaleń i decydować o podważeniu wiarygodności mocy dowodowej dokumentu urzędowego, jakim jest kwestionowany akt notarialny.

Wcześniej wyjaśniano dlaczego zarzuty apelacji naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 kpc nie mogą być uwzględnione. Wypada tylko przypomnieć odwołując się do uzasadnienia zaskarżonego wyroku, że Sąd Okręgowy z dużą wnikliwością i dokładnością wskazywał na ewoulowanie stanowiska powodów w trakcie tego postępowania, a także spraw karnych dotyczących kwestionowanych w tej sprawie czynności notarialnych. Wskazywał również na wewnętrzną ich sprzeczność, podważając ich wiarygodność, czego w żaden sposób apelacja nie zakwestionowała stawiając jedynie zarzut, że ustalenia zaskarżonego wyroku są wadliwe. Pomijając to, że apelacja przedstawia tylko swój polemiczny punkt widzenia co do istnienia faktów mających znaczenie dla rozstrzygnięcia, to jeszcze zarzuca wyrokowi ustalenia, których w nim nie poczyniono. Dotyczy to wspomnianego już oparcia ustaleń na zeznaniach notariusza J. S. - C., ale również tego, że powodowie nie otrzymali od pozwanego pokwitowania zwrotu pożyczki.

Ten zarzut jest niezgodny z ustaleniami zaskarżonego wyroku albowiem Sąd Okręgowy ustalił fakt pokwitowania zwrotu części pożyczki, posługując się dowodem z opinii biegłego. Rzecz tylko w tym, że przyjął, skądinąd trafnie, iż powodowie nie udowodnili, że zwrócili pożyczkę w całości. Doprowadziło to z kolei do trafnej konstatacji odnoszącej się do istnienia podstaw do skorzystania z uprawnienia zawartego w umowie z 18 listopada 1999r. do przeniesienia własności nieruchomości przez pozwanego na siebie samego.

To, że powodowie nie udowodnili faktu zwrotu całości pożyczki jest poprawnym ustaleniem zaskarżonego wyroku. Inne twierdzenia apelacji są li tylko nie mającą waloru rozstrzygającego polemiką z tymi ustaleniami. Zresztą trudno dociec dlaczego powodka mając doświadczenia księgowego i będąc wobec tego świadoma konsekwencji braku udokumentowania dokonywanych czynności, nie zadbała o pokwitowanie dokonanych wpłat, gdy w innym wypadku, w innych relacjach z pozwanym - jak trafnie argumentował Sąd Okręgowy - nie było problemu z uzyskaniem pokwitowania i takie pokwitowanie zostało przez pozwanego dokonane.

Podsumowując, zarzuty apelacji naruszenia przepisów prawa procesowego były nieuzasadnione. Apelujący przedstawiali bowiem własną wersję wydarzeń, własną interpretację faktów i oczekiwany wynik procesowych ustaleń nie wyjaśniając przy tym na czym polega wadliwość rozumowania sądu prowadząca w konsekwencji do niepoprawnych i odmiennych od ich twierdzeń ustaleń procesowych. Wobec braku owej argumentacji i niezakwestionowania skutecznie zasady swobody sądu w ocenie faktów (art. 233 § 1 kpc), te zarzuty jawią się jako polemiczne, a zatem nie mogące zdecydować o innej ocenie okoliczności decydujących o rozstrzygnięciu o żądaniach pozwu.

Co się zaś tyczy zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, wskazanych w apelacji, trzeba wyjaśnić, że wiążą się w istotny sposób z ustaleniami zaskarżonego wyroku. Poprawność tych ustaleń przenosi się w istotny sposób na prawidłowość oceny istnienia przesłanek skuteczności powództwa, dokonywanej na gruncie przepisów prawa materialnego.

Zasadniczy zarzut apelacji to naruszenie art. 87 i 92 ustawy prawo o notariacie. Pierwszy z nich dotyczy udziału w czynności notarialnej między innymi osoby niewidomej, nakładając na notariusza obowiązek podjęcia czynności określonych w art. 87 § 1 pkt 3 ustawy, tj. na życzenie takiej osoby powinien przywołać do czynności wskazaną przez nią zaufaną osobę o czym powinien uprzedzić osoby zainteresowane. Poza tym powinien o tym uczynić wzmiankę w treści aktu.

W rozumieniu art. 87 § 1 pkt 3 ustawy z 1991 r. - Prawo o notariacie niewidomym jest osoba dotknięta utratą wzroku lub znacznym zaburzeniem widzenia, niezależnie od czasu i przyczyny powstania tego upośledzenia. Uwzględniając funkcję przytoczonej regulacji ustawowej, o jej zastosowaniu powinien decydować taki stopień zaburzenia widzenia u danej osoby, w przypadku którego udział tej osoby w czynności bez podjęcia wskazanych wyżej środków mógłby wywoływać uzasadnione wątpliwości co do prawdziwości ujętych w dokumencie zdarzeń. Tylko zatem zaburzenie widzenia o wskazanym stopniu można uznać za uzasadniające uznanie danej osoby za niewidomą w rozumieniu art. 87 § 1 pkt 3 ustawy z 1991 r. - Prawo o notariacie (tak SN w wyroku z 18 stycznia 2013r. w sprawie IVCSK 269/12 publ. w LEX nr 1293818)

Dokonane w sprawie ustalenia nie dawały podstaw do uznania powoda J. T. w chwili zawarcia spornej umowy za osobę niewidomą w przedstawionym wyżej, miarodajnym w świetle art. 87 § 1 pkt 3 Pr. not. znaczeniu. Złożenie podpisu przez powoda pod aktem notarialnym nie ulega wątpliwości. Zatem stan jego zdrowia nie stanowił przeszkody do złożenia podpisu.

Co więcej, powodowie nie wykazali aby notariuszowi znany był stan zdrowia powoda uniemożliwiający mu dokonywanie z rozeznaniem czynności. Nie wykazali, że poinformowali notariusza o ułomności powoda mającej charakter kwalifikowany na gruncie art. 87 pr. o not., ani też, że notariusz mógł sam się zorientować o jej istnieniu.

Także obserwacja zachowania powoda w trakcie rozprawy przed Sądem Apelacyjnym, w tym w trakcie składania zeznań, po 16 latach od zawarcia umowy stanowiącej zarzewie sporu, nie uzasadnia stwierdzenia, że powód jest

na tyle dotknięty niedowidzeniem, że jest to widoczne dla osób postronnych, nie znających jego sytuacji. Dlatego można wnosić, że tym bardziej nie było postrzegane przez notariusza sporządzającego umowę, a poza tym powód w tej czynności uczestniczył i akt notarialny podpisał. Stan jego zdrowia zatem nie uniemożliwił mu dokonywanie czynności.

Drugi z tych przepisów dotyczy koniecznych wymogów aktu notarialnego, których niespełnienie zarzuca apelacja. Chodzi o zarzucany w niej brak równoczesnej obecności wszystkich stron umowy, czego akt nie dokumentuje i podpisanie go w innym terminie przez powoda J. T. oraz A. W. (1) i R. B. (1).

Ten zarzut nie jest skuteczny przede wszystkim dlatego, że powodowie nie zdołali udowodnić jego prawdziwości. Poza ich twierdzeniami, zresztą wzajemnie sprzecznymi, nie ma wiarygodnych dowodów, że dokument urzędowy, jakim jest ów akt notarialny potwierdza niezgodnie z prawdą okoliczności jego sporządzenia. Skoro powodowie nie udowodnili tej okoliczności, sąd nie mógł naruszyć art. 92 prawa o notariacie wadliwie go interpretując. Ustalony stan faktyczny odpowiada przecież dyspozycji przepisu, a zatem Sąd niewadliwie przyjął, że zostały zachowane jego warunki.

Stąd ten zarzut naruszenia prawa materialnego nie mógł odnieść spodziewanego przez skarżących skutku.

Na marginesie tych rozważań można wyrazić przekonanie, że nawet gdyby było inaczej, tj. nawet gdyby wszystkie strony umowy nie złożyły pod jej treścią jednocześnie swoich podpisów, nie pozbawiałoby to umowy mającej formę aktu notarialnego, cechy prawnej skuteczności i nie prowadziłoby do jej nieważności. Trzeba bowiem przypomnieć, że na gruncie prawa cywilnego zawarcie umowy dla swej skuteczności nie wymaga złożenia przez jej strony jednoczesnego - co do czasu - oświadczenia woli jej zawarcia. Te oświadczenia mogą strony złożyć w różnym czasie i różnych miejscach. Umowa dojdzie do skutku dopiero, gdy swoje oświadczenie złoży druga strona i kontrahent składający wcześniej swoje oświadczenie poweźmie o tym wiadomość.

Dlatego złożenie oświadczeń woli przez strony kwestionowanej umowy w innym czasie, nie prowadziłoby z tego powodu do nieważności czynności, albowiem sama czynność nie narusza przepisów prawa materialnego, a tylko ich naruszenie może stanowić o nieważności czynności kwalifikowanej na gruncie art. 58 § 1 kc, pomijając oczywiście fakt niedochowania formy szczególnej czynności powodującej taki sam skutek.

Gdyby było inaczej, niż ustalili Sąd Okręgowy i doszło do podpisania umowy przez powoda w innym terminie, niewątpliwie powód godziłby się na jej podpisanie w takich warunkach i wiążące przyjęcie jej treści.

Dlatego to hipotetyczne uchybienie nie podważałoby stabilności obrotu prawnego i przydanej aktowi funkcji dokumentującej fakt dokonania oraz charakter dokonywanej czynności prawa materialnego. Akt notarialny zachowywałby swoją moc dokumentu urzędowego tym bardziej, że pozostałe wymogi jego skuteczności zostały dochowane.

Z treści aktu wynika, że notariusz sporządzający umowę pouczył przed podpisaniem umowy jej strony (gdyby podzielić zapatrywanie powodów to stało się to w różnym czasie i odrębnie) o konsekwencjach jej zawarcia.

Gdyby zatem było jak twierdza powodowie, ewentualne hipotetyczne uchybienie którego dopuścił się notariusz nie odnotowując faktu złożenia podpisów pod umową przez jej strony w różnym czasie, nie odbiera aktowi jego funkcji dokumentu urzędowego dokumentującego w formie prawem przewidzianej fakt zawarcia umowy określonej treści i złożenia przez jej strony udokumentowanych oświadczeń woli. Skoro tak jest, czynność w nim stwierdzona jest ważna, bo zachowano dodatkowo wymaganą przez prawo materialne szczególną formę (art. 158 kc).

O nieważności aktu notarialnego mogłaby świadczyć, jak można wnioskować ze stanowiska skarżących, jego niezgodność z przepisami ustawy prawo o notariacie. Pomijając, co wcześniej wyjaśniono, że powodowie nie udowodnili prawdziwości swoich twierdzeń o istnieniu podstaw faktycznych tego zarzutu, tego ich poglądu nie można podzielić. Punktem wyjścia rozważań w tej kwestii jest stwierdzenie, iż akt notarialny z mocy art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz. U. z 2008 r. Nr189, poz. 1158) ma charakter dokumentu

urzędowego w rozumieniu przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Akty notarialne dokumentują najczęściej określoną czynność prawną lub stwierdzają pewne czynności i zdarzenia wywołujące skutki prawne. Do czynności dokonywanych przez notariusza, wymienionych w art. 79 pr. not. należą akty notarialne, których wymagania formalne określone zostały w art. 92 i art. 94 § 1 pr. not. W obecnym stanie prawnym elementy składowe aktu notarialnego reguluje art. 92. Do elementów tych należy między innymi stwierdzenie, że akt został odczytany, przyjęty i podpisany. Jest to klauzula kończąca każdy akt notarialny i jest wyrazem generalnej zasady obowiązującej przy sporządzaniu aktu, tzw. ciągłości aktu. Znaczy to, że przy sporządzaniu aktu wszystkie strony czynności powinna być jednocześnie obecne zwłaszcza podczas odczytywania, przyjęcia i podpisania. Wyjątkowy charakter ma sytuacja, w której na życzenie albo za zgodą stron czynność podpisania aktu następuje o różnym czasie zaznaczonym w akcie przez notariusza. Niezbędne jest wtedy zamieszczenie w akcie notarialnym klauzuli, w myśl której strony wyrażają zgodę, by niektóre podpisy były złożone w ich nieobecności. Podpisy osób biorących udział w akcie lub obecnych przy sporządzaniu aktu oraz podpis notariusza spełniają funkcję zakończenia dokumentu. Akt notarialny jest wyrazem zachowania formy czynności prawnej, spełnia funkcję poświadczenia, a kwestia jego ważności odnosi do istnienia w znaczeniu potocznym. Niespełnienie wymagań wskazanych w Prawie o notariacie może prowadzić do uznania, że dokument taki nie stanowi aktu notarialnego, gdyż nie ma cech dokumentu urzędowego, czego konsekwencją jest nieważność czynności prawnej, ze względu na niedochowanie wymaganej formy.

Nie wszystkie wymagania przewidziane dla trybu dokonywania czynności notarialnych oraz aktu notarialnego w Prawie o notariacie (rozdział 2 i 3 działu II) są jednak na tyle istotne, że ich naruszenie pozbawi akt waloru dokumentu urzędowego jeśli dotyczyć będzie warunku doniosłego.

Postawić zatem należy pytanie, w jakim zakresie uchybienie wskazanym przepisami prawa notarialnego wymaganiom aktu notarialnego powoduje nieważność aktu. W doktrynie i orzecznictwie Sądu Najwyższego od dłuższego czasu przeważa liberalne stanowisko, że tylko niektóre z tych wymagań można uznać za istotne, decydujące o tym, że akt notarialny będzie stanowił dokument (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2003r. sygn. ICKN 367/01, z dnia 15 maja 2006r. sygn. I CK 277/05). Za powodujące nieważność czynności prawnej objętej aktem notarialnym można uznać takie uchybienia, które prowadzą do wątpliwości co do prawdziwości zdarzeń ujętych w akcie, treści dokonanej czynności prawnej zapewnienia, że czynność ta jest dokładnie znana i zrozumiała dla osób w niej uczestniczących. Jeśli istnieje możliwość zastąpienia nieprawidłowości ustaleniami poczynionymi z wykorzystaniem środków dowodowych wymienionych w Kodeksie postępowania cywilnego, to akt notarialny nie traci mocy dokumentu urzędowego. Stanowisko to zostało w pełni zaakceptowane i powtórzone w najnowszym orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2013r. sygn. III CSK 5/13.

Te poglądy Sądu Najwyższego są wyrazem zrównoważenia wymagań formalnych aktu notarialnego oraz rzeczywistej i nieodwołanej woli osób w nim uczestniczących. Jest tak, że powodowie z uwagi na łączące ich z pozwanym stosunki prawne niewątpliwie zwracali się do zabezpieczenia interesów pozwanego związanych z oczekiwaniem zwrotu przedmiotu pożyczki. Dlatego ich zamiar wywołania skutków prawnych przez podejmowaną czynność był niewątpliwym, chociaż w tej chwili przez nich kwestionowany z uwagi na skutki dokonanych dalszych czynności przez umocowanego pozwanego. Nie twierdzili, że nie rozumieli sensu i treści składanych oświadczeń i znaczenia zawieranej umowy. Wręcz przeciwnie, okoliczności jej towarzyszące i istniejący stan wzajemnych zadłużeń, niewadliwie ustalony przez Sąd Okręgowy, świadczą o świadomym i przemyślanym działaniu powodów.

W obrębie obowiązującego Prawa o notariacie wyinterpretowuje się wprawdzie zasadę ciągłości w sporządzaniu aktu notarialnego, jednak dopuszczalna jest sytuacja gdy za zgodą stron czynności, podpisanie aktu następuje o różnym czasie. Reasumując, spośród wymienionych w art. 92 pr. not. elementów aktu notarialnego – każdy z nich z osobna - nie może stanowić przyczyny nieważności, o ile dotyka go uchybienie. W katalogu wymienionych w przepisie wymagań aktu jedno charakteryzuje wyższa doniosłość, inne niższa. Do tych drugich zaliczyć należałoby niewątpliwie pominięcie przez notariusza w treści aktu notarialnego klauzuli stwierdzającej przyczynę braku podpisu powoda w chwili odczytywania aktu w dacie wskazanej w jego treści i o wyrażeniu zgody przez strony by osoba nieobecna

złożyła podpis później oraz oznaczenie czasu podpisania. To jednak można byłoby rozpatrywać jedynie w kategorii zaniedbania zawodowego notariusza i ewentualnej jego odpowiedzialności dyscyplinarnej.

Zatem także i z tego powodu zarzut tak sformułowany nie był skuteczny.

Również ostatni z zarzutów naruszenia prawa materialnego dotyczący art. 83 § 1 kc, art. 65 kc i 5 kc okazał się nieskuteczny.

Sąd Apelacyjny podziela argumentację zaskarżonego wyroku odnoszącą się do kwestii pozorności umowy z 18 listopada 1999r. Uzupełniając ją trzeba przypomnieć, że oświadczenia woli zawarte w tej umowie jej strony złożyły dobrowolnie i potwierdziły w niej de facto fakt wcześniejszego udzielenia pożyczki i stan wzajemnych rozliczeń z tej pożyczki wynikających. Co więcej, ich niekwestionowanym zamiarem, wynikającym z tego faktu a także jednoznacznych oświadczeń w tej umowie złożonych, było zabezpieczenie istniejącej wierzytelności pozwanego z tytułu pożyczki w sposób w umowie określony. Rzeczywistym zamiarem i celem zawarcia tej umowy było więc dokonanie owego zabezpieczenia pożyczki, co strony uczyniły. Stąd zobowiązanie się powodów do przeniesienia własności nieruchomości opisanej w Kw (...) SR w T. na rzecz pozwanego w wypadku niespłacenia w terminie w umowie określonym udzielonej im pożyczki i upoważnienie udzielone pozwanemu wraz z stosownym pełnomocnictwem do dokonania tego w razie niewywiązania się powodów z obowiązku spłaty kwoty pożyczki.

Powodowie ostatecznie nie kwestionowali, że byli dłużnikami pozwanego z tytułu pożyczki i chociaż faktycznie w dniu zawierania umowy nowej pożyczki nie otrzymali, to jedynie potwierdzili fakt wcześniejszego jej udzielenia i rzeczywistym zamiarem zawarcia tej umowy było owo zabezpieczenie jednoznacznie w niej wyartykułowane. Umowa więc nie była umową pozorną bo zamiarem jej stron i celem jej zawarcia było udzielenie wspomnianego zabezpieczenia roszczenia o zwrot pożyczki i taki był jej charakter. To, że strony niezgodnie z rzeczywistością stwierdziły w niej, że na jej mocy pozwany udzielił powodom pożyczki, gdy w rzeczywistości tej pożyczki udzielił wcześniej, nie prowadzi do nieważności umowy. Kwestia pożyczki i niezaprzeczalny fakt zalegania powodów z jej spłatą stanowiły tylko tło i uzasadnienie dla umowy zabezpieczającej jej zwrot, zatem chociaż w sposób nie do końca zgodny z rzeczywistością przedstawiały okoliczności udzielenia pożyczki, to jednak wobec faktu istnienia z tego tytułu zadłużenia powodów stanowiły uzasadnienie zawarcia umowy zabezpieczenia (zobowiązanie do przeniesienia własności) i umowy pełnomocnictwa dla realizacji umowy o zabezpieczeniu roszczenia.

W żadnej mierze powodowie nie wykazali aby zawarcie umowy tej treści naruszało zasady współzycia społecznego i z tej przyczyny było nieważne. Poza ich twierdzeniami dotyczącymi nieakceptowalnych społecznie zachowań pozwanego i próbą znalezienia podstawy do uchylenia się od skutków swoich decyzji, nie ma uzasadnionych przesłanek kwestionowania ważności umowy zawartej w dniu 18 listopada 1999r.

W uzasadnieniu apelacji w dalszym ciągu powodowie twierdzili, że pozwany przekroczył dane mu umocowanie w § 6 umowy z uwagi na brak tożsamości przedmiotu umocowania do dokonania czynności wynikającego z porównania §§ 2 i 6 umowy z 18 listopada 1999r. Pomijając to, że Sąd Okręgowy w sposób wyczerpujący wyjaśnił istnienie owej rozbieżności i prawidłowo wyłożył zamiar powodów zadysponowania swoją jedyną nieruchomością, to ten zarzut nie dotyczy zakresu zaskarżenia, ograniczonego w apelacji jedynie do umowy z 18 listopada 1999r. Dotyczy bowiem kolejnej umowy z 23 listopada 2001 r. zawartej w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy z 18 listopada 1999r., a więc kwestii pozostających poza zakresem zaskarżenia określonym w apelacji i ograniczonym tylko do problematyki ważności umowy z 18 listopada 1999r.

Nie jest również uzasadniony zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 102 kpc. Ten przepis pozwala w wypadkach szczególnie uzasadnionych nie obciążać strony przegrywającej kosztami strony przeciwnej. Powodowie nie wykazali na czym polega ów szczególny wypadek i szczególna sytuacja, mające usprawiedliwić stosowanie przepisu. Decydując się na prowadzenie procesu, powinni liczyć się z konsekwencjami jego prowadzenia a tymi jest, w razie przegranej, konieczność zwrotu stronie przeciwnej poniesionych przez nią uzasadnionych kosztów związanych z obroną jej praw w zainicjowanym postępowaniu przez przeciwnika procesowego.

Jest tak tym bardziej, że jak się okazało, twierdzenia powodów mające usprawiedliwiać ich roszczenia okazały się być nieprawdziwe. Zatem trudno założyć, że pozostawali w usprawiedliwionym przekonaniu o słuszności ich roszczeń, co mogłoby ewentualnie w szczególnych sytuacjach usprawiedliwić zaniechanie obciążenia ich kosztami należnymi stronie przeciwnej.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny z mocy art. 385 kpc apelację oddalił, a o kosztach postępowania apelacyjnego należnych pozwanemu orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Sąd Apelacyjny oddalił wniosek adwokat M. K. o zwrot kosztów zastępstwa prawnego powodów udzielonego im z urzędu, które z uwagi na sposób rozstrzygnięcia o żądaniach apelacji powinien wypłacić Skarb Państwa. Warunkiem jednak możliwości przyznania ich od Skarbu Państwa jest fakt ich niezaspokojenia przez osoby reprezentowane przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu, co powinien potwierdzić ten pełnomocnik w stosownym oświadczeniu (§ 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 461 ze zm.)

W zestawieniu kosztów, których przyznania domagał się pełnomocnik powodów (karta 845) zostało skreślone oświadczenie pełnomocnika, że koszty zastępstwa procesowego z urzędu nie zostały ani w całości ani w części opłacone. Logicznym wnioskiem było zatem przyjęcie, iż powodowie koszty poniesione przez ich pełnomocnika pokryli, co powodowało konieczność oddalenia wniosku apelacji o zasądzenie ich zwrotu od Skarbu Państwa.