

Sygn. akt I ACa 1624/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik
Sędziowie:	SSA Zbigniew Ducki SSA Teresa Rak (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **W. S. i J. S. (1)**

przeciwko **B. W.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 18 kwietnia 2016 r. sygn. akt I C 3212/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Teresa Rak SSA Józef Wąsik SSA Zbigniew Ducki

Sygn. akt I ACa 1624/16

UZASADNIENIE

Powodowie W. S. i J. S. (1) wnieśli o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od pozwanej B. W. kwoty 165 810,99 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 listopada 2014 r. do dnia zapłaty.

Na dochodzoną kwotę składały się:

1) 127 810,99 zł z tytułu rozliczenia wartości mieszkania położonego w K. przy ul. (...)

2) 18 000 zł z tytułu udzielonej pozwanej przez powodów pożyczki i

3) 20 000 zł tytułem odszkodowania za szkodę wyrządzoną powodom poprzez pobranie od nich takiej kwoty i wpłacenie jej jako zadatek na poczet kupna od Z. G. (1) na rzecz powodów lokalu mieszkalnego w K. przy ul. (...), a następnie zerwanie umowy, czego skutkiem była utrata zadatku.

Twierdzili powodowie, że przekazali pozwanej całą cenę na zakup mieszkania przy ul. (...), tj kwotę 178 000 zł i w związku z zasądzeniem na ich rzecz od pozwanej przez sąd karny kwoty 50 189,01 zł, wnoszą o zapłatę różnicy pomiędzy tymi kwotami tytułem odszkodowania.

Ostatecznie sprecyzowali powodowie, że wnoszą o zasądzenie od pozwanej kwoty 165 810,99 zł z tym zastrzeżeniem, że pozwana może spełnić całe świadczenie do rąk jednego z nich, a przez zaspokojenie któregośkolwiek z wierzycieli dług wygasa względem wszystkich.

Pozwana B. W. domagała się oddalenia powództwa. Przyznała, że kwota 5 000 zł tytułem spłaty kredytu i kwota 574 zł tytułem odsetek od kredytu została przelana przez powodów na rachunek pozwanej w związku z pomocą udzieloną jej przez powodów w spłacie kredytu hipotecznego na zakup mieszkania przy ul. (...). Przyznała też, że wcześniej na ten sam cel powodowie przelali na jej rachunek kwotę 45 189,01 zł. Łącznie daje to kwotę 50 189,01 zł i taką kwotę zasądził Sąd w postępowaniu karnym tytułem naprawienia szkody. Przyznała nadto pozwana, że do rozliczenia pozostaje kwota 574 zł tytułem odsetek zapłaconych przez powodów.

Odnosnie kwoty 14 191,23 zł pozwana podniosła, że oprócz wspomnianej kwoty 50 189,01 powodowie w ramach rozliczeń pomiędzy stronami przelali na jej konto od lipca 2006 roku do listopada 2007 r. łącznie kwotę 13 607,07 zł, którą należy pomniejszyć o 3000, które pozwana powodom zwróciła. Ewentualnie mogliby więc powodowie żądać zwrotu 10 607,07 zł. Brak jest też zdaniem pozwanej podstaw do żądania kwoty 98 750 zł. Pozwana na konto dewelopera wpłaciła kwotę 100 000 zł, na którą składa się: 98 750 zł, którą pozwana otrzymała od J. S. (2) z tytułu sprzedaży przysługującej jej od 1987 r. własności 1/2 części nieruchomości położonej w miejscowości K. oraz 1 250 zł stanowiąca uzupełnienie wpłaty, a dla sfinansowania pozostałej części ceny lokalu zaciągnęła kredyt w kwocie 78 000 zł. Poza kwotę 50 189,01 zł i 574 zł pozwana nie jest więc zobowiązana do zapłaty na rzecz powodów dalszej kwoty.

Zaprzeczyła także pozwana by powodowie w czerwcu 2006 roku udzielili jej pożyczki 18 000 zł.

Odnosnie kwoty 20 000 zł pozwana wyjaśniła, że została ona zapłacona przez powodów Z. G. (1) w maju 2004 r. tytułem zadatku na poczet ceny kupna przez nich lokalu mieszkalnego w K. przy ul. (...). Następnie powodowie zrezygnowali z zakupu tego lokalu, a sprzedający odmówił im zwrotu zadatku, za co pozwana nie może ponosić odpowiedzialności. Ponadto co do tego żądania pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia.

Ostatecznie pozwana oświadczyła, że uznaje powództwo do kwoty 574 zł, jednocześnie wnosząc o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2016 roku Sąd Okręgowy w Kielcach zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 118 515,23 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 listopada 2014 r. do dnia zapłaty - z zastrzeżeniem, że pozwana może spełnić całe świadczenie do rąk jednego z powodów, a przez zaspokojenie któregośkolwiek z powodów dług wygasa względem wszystkich i oddalił powództwo w pozostałej części. Ponadto zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 1 519 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i kwotę 1 962 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 3 924 zł tytułem części brakującej opłaty sądowej, od uiszczenia której powodowie byli zwolnieni i nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Kielcach z zasądzonych na rzecz W. S. i J. S. (1) roszczenia kwotę 1 603 zł tytułem pozostałej części brakującej opłaty sądowej.

Rozstrzygnięcie wydał Sąd w oparciu o następująco ustalony stan faktyczny:

Pozwana jest córką powodów. Powodowie mieszkali w swoim mieszkaniu w K. przy ul. (...). Powód od 1980 roku był dzierżawcą działki rekreacyjnej położonej w miejscowości K. nr (...) gmina D.. Powodowie chcieli tę działkę nabyć na własność, wybudować na niej dom i w nim zamieszkać. Obowiązujące wówczas przepisy ograniczały jednak maksymalną powierzchnię budynków wznoszonych na takich działkach do 70 m kw, chyba że miałyby on być przeznaczony dla dwóch rodzin. Powodowie chcieli wybudować większy dom, dlatego za radą urzędników Urzędu Gminy w D., którzy podpowiedzieli im, że gdyby dom był przeznaczony dla dwóch osób (rodzin), to dopuszczalne byłoby uzyskanie pozwolenia na postawienie domu o pow. większej niż 70 m kw. Powód uzyskał informację, że wybudowanie większego domu będzie możliwe również w przypadku nabycia działki przez rodzeństwo. Powodowie wówczas zdecydowali, że do aktu notarialnego przystąpią ich dwie córki, ale zamiarem ich, jak i córek było, by faktycznymi właścicielami nieruchomości byli powodowie. Powód w Urzędzie Gminy złożył wobec tego oświadczenie o rezygnacji z prawa pierwokupu i jako nabywców wskazał córki. W październiku 1987 roku córki powodów pozwana B. W. oraz jej siostra B. M. nabyły od Skarbu Państwa prawo własności tej nieruchomości za cenę 96.570 zł. Działka została nabyta ze środków finansowych powodów, zaś pozwana i jej siostra stanęły do aktu notarialnego jako nabywcy gdyż wskazanie małżonków S. jako kupujących uniemożliwiłoby uzyskanie pozwolenia na budowę domu o wielkości zaplanowanej przez powodów. Powodowie darzyli wówczas swoje córki pełnym zaufaniem. Na nabytej działce powodowie wybudowali dom i tam zamieszkali. Dom był obszerny, córki odwiedzały rodziców i spędzały u nich wolny czas.

Ustalił Sąd dalej, że pozwana we wrześniu 1994 roku sprzedała należące do niej mieszkanie przy ulicy (...) w K. za cenę sprzed nominacji 1.200.000 zł i przeprowadziła się do mieszkania rodziców przy ul. (...). Umową z dnia 29 września 1994 roku powodowie darowali pozwanej własność mieszkania o pow. 45 m kw. znajdującego się w K. przy ul. (...). W umowie ustanowiono na rzecz powodów służebność osobistą polegającą na bezpłatnym i dożywotnim prawie zamieszkiwania w tym lokalu. Powodowie do 2004 roku zamieszkiwali w K.. W marcu 2000 roku córka powodów B. M. przeniosła na rzecz powoda W. S. udział 1/2 we własności nieruchomości w K.. Była wówczas zadłużona i w ten sposób chciała uniknąć prowadzenia egzekucji z nieruchomości, która wg niej należała do powodów. Pozwana w latach 2000 do 2006 mieszkała ze swoim konkubentem P. M. (1) przy ul. (...) w K..

W 2004 roku powodowie z uwagi na podeszły wiek chcieli znowu zamieszkać w K. i postanowili sprzedać nieruchomość w K.. Przeprowadzaniem transakcji miała się zająć pozwana, bowiem druga córka powodów przebywała wówczas za granicą. Powodowie mieli do córki pełne zaufanie. Pozwana miała znaleźć rodzicom mieszkanie w K. i zająć się załatwieniem formalności.

Ustalił Sąd, że pierwszą propozycją było nabycie mieszkania 70 cto metrowego przy ulicy (...) od znajomego pozwanej Z. G. (1). Została zawarta wstępna umowa, w imieniu powodów działała pozwana jako ich pełnomocnik. W maju 2004 roku powód na poczet ceny kupna za pośrednictwem pozwanej wpłacił sprzedającemu kwotę 20.000 zł tytułem zadatku. Jednakże przed zawarciem ostatecznej umowy pozwana i jej ówczesny konkubent zaproponowali powodowi zakup udziału w nieruchomości się przy ul. (...) w K.. Powodowie tę ofertę uznali za korzystniejszą, gdyż mieliby do dyspozycji ogródek koło domu. Powód domagał się tylko dokonania zmian w budynku.

Ponieważ powód nie zawarł umowy kupna mieszkania przy ul. (...), sprzedający zatrzymał zadatek 20.000 zł. W lipcu 2004 roku powód zwrócił się o zwrot zadatku, ale Z. G. odmówił. Powód nie podjął w tym kierunku żadnych dalszych działań. W lipcu 2004 roku została zawarta przedwstępna umowa kupna udziału 1/2 w nieruchomości przy ul. (...) w K. od P. M. (1). Mimo, że w pisemnej umowie jako strona kupująca wpisano W. S. i B. W., także ta nieruchomość miała zostać nabyta przez powodów. Na poczet ceny powód przekazał P. M. zadatek 50.000 zł. Kwotę tę pożyczył od J. S. (2), który już wówczas prowadził z powodem pertraktacje dotyczące nabycia nieruchomości w K.. Do nabycia nieruchomości przy ulicy magazynowej jednak również nie doszło i pozwana dalej poszukiwała mieszkania dla rodziców.

W dniu 13 września 2004 roku pozwana i powód jako współwłaściciele nieruchomości w K. sprzedali ją na rzecz małżonków J. S. (2) i J. S. (3) za cenę 197.500 zł, (cena za każdy udział – 98 750 zł). Nabywca 16 września 2004 roku

przekazał B. W. kwotę 98 750 złotych, zaś z kwoty odpowiadającej udziałowi W. S. potrącił sumę wcześniej pożyczoną powodowi na wpłatę zadatku dla P. M.. Powodowi została wypłacona wyłącznie różnica.

Ostatecznie powodowie zdecydowali się nabyć od spółki (...) mieszkanie położone w K. przy ul. (...). Powodowi brakowało gotówki na zakup lokalu, bowiem wcześniej przekazał P. M. 50.000 zł, co spowodowało konieczność zaciągnięcia kredytu. Pozwana przekonała rodziców, że korzystniejsze będzie, jeżeli to ona zostanie wskazana w umowie jako nabywca lokalu, gdyż powodowie mogą mieć trudności z zaciągnięciem kredytu. Powodowie wyrazili na to zgodę, ale zamiarem zarówno ich, jak i pozwanej było to, aby faktycznymi właścicielami mieszkania byli powodowie, którzy mieli w nim mieszkać. Umowa nabycia odrębnej własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. za cenę 178 000 zł została zawarta w dniu 14 września 2004 roku. W dniu 16 września pozwana zapłaciła firmie (...) 60.000 zł, a trzy dni później 40.000 zł. Kwota 98 750 zł pochodziła od J. S. (2), była to część ceny uzyskanej przez strony ze sprzedaży nieruchomości w K.. Pozwana uzupełniła ją kwotą 1 250 zł pochodzącą z jej majątku. Pozostała część ceny została uiszczona z kredytu bankowego hipotecznego, który pozwana uzyskała z Banku (...) SA. Bank udzielił pozwanej kredytu w wysokości 78 000 zł na częściowe sfinansowanie zakupu w/w lokalu. W dniu 28.09.2004 r. pozwana dokonała wpłaty na rzecz dewelopera kwoty 78 000 zł tytułem pozostałej ceny lokalu. 28 września i 24 października 2005 roku P. M. zwrócił powodowi w dwóch ratach wpłacony przez niego zadatek w wysokości 50.000 zł. W grudniu 2004 roku powodowie zamieszkali w lokalu przy ulicy (...). Wcześniej przeprowadzili tam remont z własnych środków finansowych. Pozwana i jej córka na przełomie 2004 i 2005 roku dysponowały przez kilka miesięcy kartą płatniczą powoda i wypłacały z jego rachunku bankowego pieniądze na zakup materiałów budowlanych. Z tego samego źródła pochodziły środki na wypłatę wynagrodzeń dla wykonawców prac. Stosunki pomiędzy stronami były wówczas nadal poprawne. Od 2006 roku, po rozstaniu z P. M. do 2009 roku pozwana mieszkała w tym lokalu razem z rodzicami. W październiku 2006 roku pozwana nabyła lokal mieszkalny przy ul. (...) za cenę 125.000 zł, a w grudniu tego roku lokal użytkowy także przy ul. (...) za kwotę 80.520

zł.

Powodowie częściowo spłacili kredyt hipoteczny zaciągnięty przez pozwaną na zakup mieszkania przy ul. (...). Od 16 listopada 2005 r. co miesiąc przelewali na rzecz pozwanej kwotę stanowiącą równowartość każdej z rat, ogółem do dnia 19 listopada 2007 r. wpłacili z tego tytułu na rachunek bankowy pozwanej kwotę 19 191,23 zł. Powodowie wspomagali pozwaną pożyczkami kiedy straciła pracę, a pozwana w miarę posiadanych środków pozwana zwracała pieniądze rodzicom.

Konflikt między stronami powstał w 2007 roku i był spowodowany niewłaściwym zachowaniem się pozwanej wobec rodziców i zaprzestaniem spłacania przez nią pożyczek. Powodowie wówczas zaczęli się domagać, by pozwana przeniosła na nich własność mieszkania przy ul. (...). Uważali, że oni są właścicielami mieszkania. Pozwana odmawiała przeniesienia własności, co rodziło to coraz większą nieufność powodów wobec córki. Ostatecznie pozwana wyraziła zgodę na przeniesienie własności lokalu przy ul. (...) w K. i w dniu 11 listopada 2007 r. sporządziła pisemne oświadczenie, w którym zobowiązała się, że po zakończeniu sprawy z powództwa pozwanej i W. S. przeciwko P. M. (1) - bez udziału powoda - zostanie uregulowany status prawny mieszkania. Wskazała też, że przepisanie notarialne mieszkania na rzecz rodziców nastąpi z chwilą uregulowania spraw finansowych związanych ze spłatą kredytu i wykreśleniem hipoteki. W związku z powyższym powodowie spłacili pozostałą część kredytu zaciągniętego przez pozwaną i doprowadzili do wykreślenia hipoteki obciążającej nieruchomość z tego tytułu. Powodowie przelali na rzecz pozwanej kwoty 45 189,01 zł i 5 574 zł, a pozwana te kwoty wpłaciła do banku na poczet całkowitej spłaty kredytu.

Ustalił Sąd nadto, że w dniu 19 sierpnia 2008 r. strony udały się do notariusza celem sporządzenia umowy darowizny na rzecz powodów mieszkania przy ul. (...). Będąc już w kancelarii notarialnej pozwana oświadczyła jednak, że zgadza się przenieść na powodów jedynie udział $\frac{1}{2}$, na co powodowie nie wyrazili zgody i do zawarcia umowy nie doszło. Powodowie poczuli się oszukani przez pozwaną i spowodowali wszczęcie przeciwko nie postępowania karnego.

Wyrokiem z dnia 13 września 2013 roku Sąd Rejonowy w K. uznał pozwaną winną tego, że w dniu 11 listopada 2007 r. w K. działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, sporządzając pisemne zobowiązanie do przeniesienia

praw do lokalu mieszkalnego położonego w K., przy ul. (...) na rzecz pokrzywdzonych W. i J. małżonków S., wprowadzając w błąd pokrzywdzonych co do swoich zamiarów wywiązania się z tego zobowiązania, doprowadziła tychże pokrzywdzonych do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci kwoty pieniężnej w wysokości 50 189,01 złotych, a także nakładów inwestycyjnych na przedmiotowy lokal mieszkalny w tym związanych z jego adaptacją, w konsekwencji czego pokrzywdzeni doznali szkody majątkowej w wysokości nie mniejszej niż 178 000 złotych, co stanowi przestępstwo z art. 286 § 1 kk. Zobowiązał też Sąd pozwaną do naprawienia szkody wyrządzonej przestępstwem poprzez zapłatę kwoty 178 000 złotych na rzecz pokrzywdzonych. Po rozpoznaniu apelacji pozwanej Sąd Okręgowy w Kielcach zmienił zaskarżony wyrok m.in. w ten sposób, że z opisu czynu przypisanego oskarżonej wyeliminował fragment od wyrazów „a także” do wyrazów „178.000 złotych”, a orzeczoną od oskarżonej na rzecz pokrzywdzonych J. i W. małż. S. kwotę tytułem naprawienia szkody (pkt II wyroku) obniżył do 50 189,01 zł. Obniżając kwotę odszkodowania Sąd wskazał, że w części w jakiej zasądzony został zwrot nakładów na remont mieszkania Sąd Rejonowy wyszedł poza granice aktu oskarżenia, z którego wynikało, iż chodziło o zdarzenia będące następstwem ustaleń pomiędzy oskarżoną a pokrzywdzonymi, potwierdzonych oświadczeniem oskarżonej z dnia 11 listopada 2007 r. Skarga oskarżyciela publicznego nie obejmowała zdarzeń odnoszących się do jakichkolwiek innych rozliczeń oskarżonej z pokrzywdzonymi. Remont mieszkania zaś został przeprowadzony przed datą złożenia przez oskarżoną oświadczenia w dniu 11 listopada 2007 roku.

W dniu 14 sierpnia 2014 roku powodowie zawezwali pozwaną do próby ugodowej, wnosząc, aby pozwana zapłaciła na ich rzecz kwotę 127 810,99 zł z tytułu rozliczenia wartości mieszkania przy ul. (...), kwotę 18 000 zł z tytułu zwrotu pożyczki z odsetkami od 31 grudnia 2007 r. i kwotę 20 000 zł tytułem zwrotu pożyczki zużytkowanej przez pozwaną na zadatek na mieszkanie przy ul. (...). Do ugody nie doszło.

Ustalenia faktyczne oparł Sąd na dowodach z dokumentów oraz zeznaniach świadków. Wiarygodności dokumentów strony nie kwestionowały. Za wiarygodne uznał Sąd zeznania świadka B. R. (1) osoby obcej dla stron i niezainteresowanej wynikiem postępowania. Jako w przeważającej części wiarygodne ocenił Sąd także zeznania św. B. M. – córki powodów. Wskazywane przez nią okoliczności dotyczące zakupu nieruchomości w K. znalazły potwierdzenie w zeznaniach B. R. (1). Dał też Sąd wiarę temu świadkowi co do zawierania umowy kupna mieszkania przy ul. (...) oraz zaciągnięcia przez pozwaną kredytu hipotecznego, wizyty stron u notariusza, gdzie pozwana zgodziła się przenieść na powodów udział 1/2 w mieszkaniu, nabycia przez pozwaną mieszkania przy ul. (...), sprzedaży nieruchomości w K. gdyż były to okoliczności między stronami bezsporne i potwierdzone dokumentami. Nie dał Sąd wiary temu świadkowi odnośnie pożyczki w wysokości 18.000 zł.

Za częściowo wiarygodne uznał Sąd zeznania świadków P. Z. i Z. Z. (1) – córki i zięcia pozwanej, wskazując, że są oni bezpośrednio zainteresowani w sprawie, co wskazuje na ich skłonność do subiektywnej oceny. Nie dał Sąd im wiary, że pozwana kupiła mieszkanie przy ul. (...) w całości ze swoich środków, bo poza sporem było, że powodowie uczestniczyli w ponoszeniu kosztów zakupu (choć każda ze stron inaczej określała wysokość udziału powodów). Co do zakupu nieruchomości w K. świadek Z. podaje fakty, które przedstawiła mu pozwana, w latach, kiedy nieruchomość była zakupywana nie znał bowiem jeszcze swojej obecnej żony. Dał Sąd W. Z. odnośnie partycypowania powodów w kosztach utrzymania wnuczki oraz przyczyn, dla których powód odstąpił od zawarcia umowy nabycia mieszkania przy ulicy (...). Nie dał natomiast wiary twierdzeniom, że mieszkanie przy ul. (...) miało być zakupione przez powoda i pozwaną, co innego bowiem wynika nawet z twierdzeń pozwanej w postępowaniu karnym. Nie dał też wiary zeznaniom, że powodowie nie ponieśli kosztów zakupu mieszkania przy ul. (...). Sama P. Z. podała przecież, że powód spłacił kredyt chyba 45.000 zł. Nie dał też Sąd wiary świadkowie G., że mieszkanie przy ul. (...) miała nabyć pozwana. Co innego bowiem wynika z zeznań złożonych przez tego świadka w dniu 26 lipca 2013 r. w sprawie II K 458/12, kiedy twierdził, że pozwana występowała jako pełnomocnik powodów i mówiła mu, że szuka mieszkania dla swoich rodziców, że do aktu notarialnego mają przystąpić jej rodzice. Ponadto bezsporne było, że zadatek na poczet zakupu tego lokalu zapłacił powód – za pośrednictwem pozwanej, która w jego imieniu prowadziła wszystkie formalności. Zwrócił Sąd uwagę, że do rozprawy w dniu 11 kwietnia 2016 roku sama pozwana nie kwestionowała, że mieszkanie przy ul. (...) kupić mieli powodowie.

Oceniając zeznania stron, powodowi dał Sąd wiary w części, uznając za wiarygodne podawane przez niego okoliczności dotyczące zakupu nieruchomości w K. i wybudowania na niej domu, zawarcia przedwstępnej umowy kupna mieszkania od Z. G. i rozmowy, jaką powód przeprowadził z nim w lipcu 2004 r., z wyjątkiem twierdzeń, że powód chciał prowadzić z Z. G. dalsze rozmowy zmierzające do zawarcia umowy przyrzeczonej. Za wiarygodne uznał też Sąd twierdzenia odnośnie zadatku zapłaconego P. M. (1) oraz tego, że to powodowie mieli pierwotnie nabyć lokal przy ul. (...) i przyczyn daczego ostatecznie umowę zawarła pozwana, a także tego z czyich środków lokal został zakupiony. Odmówił Sąd natomiast powodowi wiary w zakresie w jakim twierdził, że spłacił 120.000 zł kredytu hipotecznego, skoro spłata kredytu to ogółem około 95.000 zł i że spłacił cały kredyt. Pozwana temu zaprzeczyła, a powodowie – poza ich zeznaniami - nie przedstawili innych dowodów na potwierdzenie tej okoliczności. Niewiarygodne jest też twierdzenie, że to pozwana wycofała się z zakupu mieszkania przy ul. (...), skoro przyczyną odstąpienia od zakupu tego lokalu było to, że powodowie zdecydowali się na zakup udziału w nieruchomości przy ul. (...) od P. M. (1). Twierdzenia, że pozwana swoim zawinionym działaniem naraziła powoda na utratę zadatku są więc bezpodstawne.

Częściowo dał Sąd wiary także powodce, a to odnośnie okoliczności zakupu mieszkania przy B., sporządzenia przez pozwaną oświadczenia z 11 listopada 2007 roku, spotkania u notariusza celem przeniesienia własności i nie zawarcia tej umowy. Nie dał natomiast wiary twierdzeniom, że od początku powodowie płacili wszystkie raty kredytu i spłacili cały kredyt.

W znacznym zakresie za niewiarygodne uznał Sąd zeznania pozwanej, pozostają one bowiem w sprzeczności z okolicznościami ustalonymi na podstawie innych dowodów. Przede wszystkim Sąd nie dał wiary pozwanej, że to ona w całości poniosła nakłady na budowę domu w K.. Bezpodstawne są twierdzenia pozwanej, że powodowie mieli inną działkę rekreacyjną w K. i nie byli zainteresowani K., tym bardziej, że sama pozwana im zaprzeczyła podając, że powodowie nie są już właścicielami działki przy ul. (...) i sprzedali ją gdy „były postępy budowy domu w K.”. Przemawia to zdaniem Sądu Okręgowego za tym, że to właśnie powodowie inwestowali pieniądze w budowę domu w K.. Bezsporne jest też, że po zakończeniu budowy, to powodowie tam zamieszkali i mieszkali przez co najmniej 10 lat. Jako niewiarygodne ocenił Sąd zeznania pozwanej, że mieszkanie przy ul. (...) miała ona kupić razem z powodem, tak samo jak udział przy ul. (...). W postępowaniu karnym pozwana bowiem twierdziła, że mieszkanie przy ul. (...) miało być kupione przez jej rodziców i że to powód zrezygnował z jego zakupu. Z kolei co do nabycia udziału w nieruchomości przy ul. (...), to z zeznań P. M. (1) w innej sprawie wynika, że faktycznie nabywcami mieli być powodowie. Bezspornym było, że zadatek zapłacił powód. Za całkiem niewiarygodne uznał Sąd też zeznania pozwanej dotyczące okoliczności sporządzenia przez nią oświadczenia z dnia 11 listopada 2007 r. Zeznania pozwanej, że ojciec groził jej bronią, szkalował i szykanował są całkowicie nieracjonalne. Powód po pierwsze posiadał tylko pistolet gazowy, a ponadto stan jego zdrowia i ewidentne trudności z poruszaniem czynią całkowicie nieprzekonywującymi twierdzenia pozwanej, że bała się ojca i jego gróźb. Tak samo ocenił Sąd fakt, że pozwana o rzekomych groźbach pozwana nie zawiadomiła Policji. Również twierdzenia, że pozwana kupiła mieszkanie przy ul. (...) w tym celu, aby zamieszkać tam ze swoim konkubentem są niewiarygodne. W chwili zakupu tego lokalu wiadomym już było, że powodowie nie zamieszkają na ulicy (...), powód już bowiem wcześniej odstąpił od przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w tej nieruchomości. To więc powodowie, wobec planowanej sprzedaży nieruchomości w K. potrzebowali mieszkania. Potrzeby mieszkaniowe pozwanej były natomiast wówczas zaspokojone, gdyż do marca 2006 r. tj do rozstania z konkubentem mieszkała razem z P. M. (1) w należącym do niego domu. W sprawie karnej pozwana podawała zresztą, że początkowo w ogóle nie zamierzała mieszkać w lokalu przy ul. (...) i chciała przeznaczyć to mieszkanie dla córki i wnuczki.

Dokonując oceny prawnej Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo jest częściowo uzasadnione.

Bezsporne jest, że pozwana jest właścicielem lokalu przy ulicy (...). Ustalił Sąd, że mieszkanie to częściowo nabyte zostało ze środków należących do powodów. Przyznała też pozwana, że powodowie spłacili zaciągnięty przez nią kredyt hipoteczny w łącznej kwocie 64 000 zł. Jednakże w ocenie Sądu pierwszej instancji nakłady powodów na zakup tego lokalu są zdecydowanie wyższe i wynoszą ogółem 168 704,24 zł, z czego kwota 50 189,01 zł została już dla powodów zasądzona w postępowaniu karnym.

Zdaniem Sądu Okręgowego strony łączyło porozumienie, na mocy którego pieniądze pochodzące ze sprzedaży nieruchomości w K. w całości miały przypaść powodowi i za te środki powodowie mieli kupić dla siebie mieszkanie w K.. Źródłem takiego porozumienia były okoliczności zakupu nieruchomości w K. przez pozwaną i jej siostrę. Okoliczności tych do 2007 roku pozwana nie kwestionowała. To powodowie bowiem w całości sfinansowali zakup nieruchomości w K. i koszty wybudowania domu. To że jako nabywcy wystąpiły córki powodów spowodowane było formalnymi wymogami związanymi z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Zatem w chwili sprzedaży nieruchomości w K. choć formalnie współwłaścicielem w połowie była pozwana, to uzyskana przez nią z tytułu sprzedaży kwota 98 750 zł stanowiła własność powodów. Powodowie nie nabyli własności mieszkania przy ul. (...), ale ponieśli nakłady na jego zakup w łącznej kwocie 168 704,24 zł. Powodowie ponosili koszty, bowiem strony zgodnie ustaliły, że niezależnie od treści aktu notarialnego, to powodowie będą faktycznymi właścicielami mieszkania. W wyniku takich ustaleń powodowie najpierw przekazali pozwanej kwotę 98 750 zł pochodzącą ze sprzedaży nieruchomości w K.. Ponieważ obecnie pozwana kwestionuje tytuł powodów do lokalu i nie zamierza przenieść na ich rzecz nawet udziału w tym mieszkaniu oznacza to, że podstawa świadczenia odpadła, a pozwana uzyskała korzyść majątkową kosztem powodów. Pozwana winna więc zwrócić powodowi wszystkie zainwestowane przez nich w zakup mieszkania przy ul. (...) pieniądze, w tym kwotę 98 750 zł.

Nie dał Sąd wiaty twierdzeniom pozwanej, że zakupiła działkę w K. z własnych środków i że to ona prowadziła tam inwestycję. Ustalając, że to powodowie sfinansowali zakup działki, a następnie koszty budowy domu uwzględnił Sąd przede wszystkim to, że celem nabycia działki i wybudowania domu było zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych powodów, którzy od początku tam mieszkali, co uzasadnia, że to oni pokrywali koszty związane z inwestycją. Nie wykluczył Sąd, że córki powodów w jakiś sposób angażowały się w inwestycję, skoro chciały tam spędzać czas, ale ich udział nie był znaczący. Niewiarygodne jest zdaniem Sądu, że pozwana przekazała rodzicom na budowę domu w K. pieniądze uzyskane ze sprzedaży lokalu przy ul. (...). Pozwana lokal ten sprzedała 2 września 1994 roku, a budowa w K. była już wtedy zakończona. W dniu 29 września 1994 roku powodowie darowali pozwanej własność mieszkania znajdującego się w K. przy ul. (...), co wiązało się z ich przeprowadzką do K.. Jednocześnie Sąd stwierdził, że gdyby nawet przyjąć, na co podkreślił nie ma dowodu, że pozwana przeznaczyła na ten cel pieniądze, które w 1994 r. uzyskała ze sprzedaży mieszkania o pow. 30 m kw. przy ul. (...), to w tym samym czasie powodowie podarowali jej znacznie większe mieszkanie przy ulicy (...), a więc i tak bezzasadne byłoby twierdzenia pozwanej o jej wkładzie finansowym w budowę domu w K. na tyle istotnym, że pozwana mogłaby czuć się rzeczywistym właścicielem nieruchomości. Rachunki na materiały budowlane wystawione na nazwisko pozwanej nie są wystarczającym dowodem, że to pozwana ponosiła koszty. Była przecież formalnym właścicielem nieruchomości i w takiej sytuacji uzasadnione było wystawianie rachunków na jej nazwisko, choćby dla celów podatkowych. Oczywistym jest też, że nakazy płatnicze podatkowe wystawiane były na nazwisko pozwanej. Za nieuzasadniony uznał Sąd zarzut pozwanej, że urzędnicze pensje powodów nie pozwalały im ponosić kosztów inwestycji w K.. O dobrej sytuacji finansowej powodów świadczy to, że w chwili przeniesienia się do K. mogli sobie pozwolić na dokonanie na rzecz pozwanej darowizny w postaci mieszkania przy ul. (...). Również świadek B. R. (2) pracownik Urzędu Gminy w D. w sprawie karnej podała, że to powód załatwiał wszystkie kwestie finansowe związane z dzierżawą i wykupieniem działki na własność oraz że jej zdaniem to powód finansował budowę domu w K., gdyż to on ubiegał się w gminie o przydział materiałów budowlanych i to on załatwiał wszystkie formalności. Z córkami powodów nie miała natomiast żadnego kontaktu, co przeczy zaangażowaniu pozwanej w zakup działki i budowę. O tym, że to powodowie czuli się właścicielami nieruchomości w K. świadczy również to, że to oni podjęli decyzję o jej sprzedaży, kiedy z uwagi na stan zdrowia uznali, że powinni zamieszkać w mieście. Za takim przyjęciem przemawiają również zeznania małżonków S., którzy uważali powodów za właścicieli, a wszelkie rozmowy na temat zakupu nieruchomości prowadzili tylko z powodem. Również treść oświadczenia pozwanej z dnia 11 listopada 20087 roku przemawia za tym, że pozwana nie kwestionowała, iż powodowie przeznaczyli na zakup lokalu środki stanowiące równowartość całości (lub niemal całości) ceny tego mieszkania. Za niewiarygodne Sąd uznał, że to oświadczenie pozwana sporządziła pod wpływem groźby powoda. Poza tym pozwana nie zaprzeczyła, że gdy strony udały się do notariusza, wyraziła gotowość darowania rodzicom udziału 1/2 w mieszkaniu. Wola przeniesienia na rodziców połowy mieszkania byłaby, zdaniem Sądu Okręgowego, niezrozumiała w świetle początkowych twierdzeń pozwanej, że zostało ono zakupione w całości za jej środki finansowe.

Również zeznania świadka P. M. (1) złożone w sprawie karnej jednoznacznie wskazują, że właścicielem nieruchomości w K. faktycznie byli powodowie, oni budowali dom, a własność formalnie została nabyta przez córki stron wyłącznie dlatego, aby możliwe było wybudowanie na działce rekreacyjnej dużego domu mieszkalnego. Świadcowie znane były te okoliczności, bo przez szereg lat pozostawał ze stronami w relacjach niemal rodzinnych. P. M. (1) podawał też, że nie doszło do zakupu nieruchomości przy ulicy (...) dlatego, że powód uznał, że nie będzie w stanie zamieszkać na przedmiotowej nieruchomości wobec czego jeszcze jesienią 2004 r. zakupił inną nieruchomość. Także to że mieszkanie przy ulicy (...) miało zostać zakupione celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powodów i że to oni tam zamieszkali przemawia za prawdziwością ich twierdzeń odnośnie finansowania zakupu tego mieszkania. Niesporne jest, że w 2004 roku powodowie zaczęli poszukiwać dla siebie mieszkania, a z uwagi na ich wiek we wszystkich czynnościach z tym związanych reprezentowała ich pozwana. Najpierw powodowie zamierzali kupić mieszkanie przy ul. (...), potem przy M. W sprawie karnej pozwana przyznała, że nabywcami mieli być powodowie. Również świadek M. w sprawie karnej II K 458/12 zeznał, że to powód miał od niego kupić udział w nieruchomości przy ul. (...) i powód dał mu zadatek w wysokości 50 000, a pozwana była w tym czasie bez pracy i bez środków finansowych. Fakt, że dwa kolejne mieszkania mieli nabyć powodowie czyni wiarygodnymi ich twierdzenia, że wolą obu stron było, aby pieniądze uzyskane ze sprzedaży nieruchomości w K. zostały przeznaczone dla powodów w całości na zakup nowego mieszkania dla nich. W świetle powyższego niezrozumiałe jest dlaczego ostatecznie powodowie mieliby zrezygnować z zakupu mieszkania dla siebie, chociaż po sprzedaży domu w K. nie mieli innego lokalu. W takiej sytuacji jako wiarygodne ocenił Sąd twierdzenia powodów, że ostatecznie mieszkanie zakupiła pozwana dlatego, że przekonała ich, że nie uzyskają kredytu na mieszkanie i stąd pomysł, aby ona – po otrzymaniu kredytu – nabyła mieszkanie na swoje nazwisko.

Ze sprzedaży nieruchomości w K. w 2004 roku powód otrzymał 197 500 zł (cena za każdy udział wynosiła 98.750 zł). z kwoty tej powód wcześniej otrzymał od J. S. (2) kwotę 50 000 zł, którą przeznaczył na zadatek za nieruchomość przy ul. (...). W chwili zakupu J. S. (2) przekazał więc powodowi 147 500 zł i taką kwotę powód dysponował w chwili znalezienia przez pozwaną mieszkania przy ul. (...). Było to za mało na zakup mieszkania, a poza tym powodowie potrzebowali jeszcze środków na wykończenie lokalu, który został oddany w stanie deweloperskim. P. M. (1) zaś zwrócił powodowi zadatek dopiero jesienią 2005 roku. Uwiarygodnia to twierdzenia powoda o przyczynach zaciągnięcia kredytu hipotecznego i wskazaniu jako nabywcy lokalu pozwanej. Niewiarygodne są twierdzenia pozwanej, że pozwana szukała mieszkania dla siebie i swojego konkubenta, bowiem wiadomym jest, że w sierpniu 2004 roku P. M. (1) wycofał się ze sprzedaży nieruchomości przy ulicy (...), pozwana o tym wiedziała i przekazała tę informację powodowi, co oznacza, że w chwili zakupu lokalu przy ul. (...) strony już wiedziały, że powodowie przy ul. (...) nie zamieszkają i że to oni potrzebują mieszkania dla siebie. Ostatecznie więc Sąd Okręgowy uznał, że pochodząca ze sprzedaży nieruchomości w K. kwota 98 750 zł, którą pozwana przeznaczyła na zakup mieszkania przy ul. (...) stanowiła środki finansowe powodów i w tej części powództwo zostało uwzględnione. Uznał Sąd, że skoro właścicielem lokalu jest pozwana, to okoliczności dotyczące poniesionych kosztów uruchomienia kredytu zaciągniętego na jego zakup, czy kosztów urządzenia mieszkania, w tym zakup mebli są bez znaczenia.

Żądanie powodów obejmowało także zwrotu dokonanych przez nich wpłat na rachunek pozwanej kwot 5 574 zł i 14 191,23 zł przeznaczonych na spłatę kredytu hipotecznego, które to kwoty nie zostały objęte wyrokiem sądu w sprawie karnej. Uznał je Sąd pierwszej instancji za uzasadnione w całości. Ostatecznie bowiem pozwana przyznawała, że powodowie zapłacili ogółem 64 000 zł tytułem spłaty kredytu. Udowodnili powodowie, że od 16 listopada 2005 roku do 19 listopada 2007 roku dokonywali co miesiąc przelewów na rzecz pozwanej, w sumie wpłaty te wyniosły 19 191,23 zł, w dniu 19 grudnia 2007 roku przelali na jej rzecz kwotę 45 189,01 zł. Wszystkie te wpłaty były na poczet rat kredytu, a kwota 45 189,01 zł zapłacona została celem spłaty pozostałej części kredytu. Ponieważ pozwana nie wywiązała się z zobowiązania, jakie złożyła w dniu 11 listopada 2007 r., w dniu 25.01.2008 r. powodowie dodatkowo przekazali jeszcze na rachunek bankowy pozwanej kwotę 5 574 zł tytułem spłaty pozostałości kredytu hipotecznego. Kwota 45 189,01 zł oraz 5 000 zł z ostatniej z ww wpłat zostały już zasądzone na rzecz powodów wyrokiem Sądu Okręgowego w Kielcach w sprawie IX K 356/14. Zatem pozwana winna jeszcze zwrócić powodowi kwotę 574 zł z wpłaty dokonanej w dniu 25 stycznia 2008 r. oraz kwotę 19 191,23 wpłacaną ratalnie, czyli łącznie 19 765,23 zł i powództwo w tej części zostało uwzględnione. Pozwana nie udowodniła, że z tej kwoty zwróciła 3000 zł.

W pozostałej części uznał Sąd Okręgowy, że powództwo na uwzględnienie nie zasługuje.

Odnośnie zadatku nie uznał Sąd twierdzeń powodów, że pozwana od umowy ze Z. G. (1) odstąpiła samowolnie i oszukała ich, informując, że od umowy odstąpił sprzedający. Z zeznań świadka G. wynika, że 2 lub 3 tygodnie po terminie, w jakim miała być zawarta umowa, powód zadzwonił do świadka, ale jego zamiarem było tylko odzyskanie zadatku i z rozmowy nie wynikało, by powód w dalszym ciągu był zainteresowany zakupem lokalu. Świadek zeznał, że gdyby powód w dalszym ciągu chciał zawrzeć umowę to by podjął rozmowę. Zwrócił Sąd uwagę, że najpóźniej w lipcu 2004 roku powód dowiedział o zatrzymaniu zadatku przez sprzedającego mieszkanie i bezspornym było, że nie podjął wówczas żadnych czynności mających na celu zawarcie umowy przyrzeczonej, chociaż w tym czasie mieszkanie było nadal oferowane do sprzedaży i powód mógł je kupić. Powód w tym czasie był już zainteresowany nabyciem nieruchomości przy ul. (...) i wpłacił zadatek z tego tytułu na rzecz P. M. (1). Zatem strata zadatku była naturalną konsekwencją zmiany planów przez powoda i rezygnacji z zawarcia przez niego umowy przyrzeczonej. Brak jest więc podstaw do uznania, że powód utracił zadatek na skutek zawinionego działania pozwanej.

Nie zasługiwało na uwzględnienie także żądanie zwrotu pożyczki, jakiej powodowie mieli udzielić pozwanej w czerwcu 2006 roku, z uwagi na brak dowodów potwierdzających ten fakt. Pozwana w sprawie karnej przyznała wprawdzie że w okresie wspólnego zamieszkiwania z rodzicami powodowie udzielali jej pożyczek oraz że w 2004 r. ojciec pożyczył jej 32 500 zł na spłatę hipoteki mieszkania przy ul. (...), ale twierdziła też, że jedyną nierozliczoną pożyczką pozostawało 5 000 złotych. Ponadto te twierdzenia nie dotyczyły umowy, na którą powoływali się powodowie. Także oświadczenie powoda z 30 października 2007 roku nie może być uznane za wiarygodny dowód potwierdzający taką pożyczkę. Jest to dokument prywatny, zatem stanowi on jedynie dowód tego, że powód złożył oświadczenie dotyczące udzielenia pozwanej pożyczki w kwocie 18 000 zł. Takie oświadczenie nie korzysta z domniemania zgodności z prawdą, a pozwana okoliczności takiej zaprzeczyła.

Ogółem na rzecz powodów zasądził Sąd kwotę 118 515,23 zł z odsetkami od dnia 24 listopada 2014 roku. W dniu 14 sierpnia 2014 roku powodowie złożyli do Sądu Rejonowego w K. wniosek o wezwanie pozwanej do ugody i do zapłaty na ich rzecz m.in. kwoty 127 810,99 zł tytułem rozliczenia wartości mieszkania przy ul. (...), a w dniu 24 listopada 2014 r. odbyło się posiedzenie sądu, na którym pozwana była obecna, zatem najpóźniej w tej dacie otrzymała wezwanie do zapłaty.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd wskazał przepis art. 405 kc.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc, rozdzielając koszty w stosunku 71 % dla powodów i 29% dla pozwanej. Brakującą opłatę sądową zgodnie art. 100 kpc i art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał pobrać od pozwanej tytułem przypadającej na nią części 71 % tej kwoty czyli 3 924 zł. Pozostałą brakującą opłatę sądową – w części, w jakiej powództwo zostało oddalone, tj 1 603 zł - Sąd nakazał ściągnąć z roszczenia zasądzzonego na rzecz powodów.

Apelację od wyroku złożyła pozwana, zaskarżając go w pkt I, III i IV, a więc w zakresie w jakim Sąd uwzględnił powództwo i obciążył pozwaną kosztami, wnosząc o zmianę wyroku w tym zakresie i oddalenie powództwa, względnie o uchylenie wyroku w całości w zaskarżonych punktach i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Zarzuciła pozwana niezgodność i dowolność ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji z materiałem dowodowym w sprawie, a w szczególności przez mylne ustalenie, że powodowie udowodnili podstawę faktyczną swojego pozwu.

Zarzuciła też pozwana naruszenie prawa procesowego, a w szczególności:

a/ art. 233 § 1 kpc i art. 328 § 2 kpc poprzez zaniechanie przez Sąd pierwszej instancji:

- wszechstronnego rozważenia w sprawie materiału dowodowego,

- uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu,
 - skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności,
 - wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodów za wiarygodne, bądź też ich zdyskwalifikowanie,
 - przytoczenie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku dowodów, na których Sąd się nie oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności,
- b/ art. 328 § 2 kpc poprzez niewyjaśnienie przez Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu wyroku rzetelnie podstawy prawnej rozstrzygnięcia i ciężaru dowodzenia,
- c/ art. 247 kpc poprzez jego niezastosowanie przez Sąd i dowodzenie przeciwko osnowie dokumentów,
- d/ art. 386 § 4 kpc poprzez nierozpoznanie zarzutu przedawnienia przeciwko zgłoszonym roszczeniom,
- e/ art. 217 § 1 kpc, art. 227 kpc poprzez nieprzeprowadzenie dowodów zawnioskowanych przez pozwaną co do faktów mających istotne znaczenie w sprawie i w konsekwencji dokonanie przez Sąd błędnej selekcji dowodów,
- f/ art. 227 kpc poprzez uznanie, że same twierdzenia powodów są dowodem oraz naruszenie art. 232 kpc i 6 kpc poprzez mylne uznanie, że twierdzenia dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności do roszczenia, o którym mowa w pkt I wyroku zostało udowodnione.

Wniosła ponadto pozwana na podstawie art. 381 kpc w zw. z art. 368 § 1 pkt 4 kpc o zaliczenie w poczet dowodów 2 umów o pośrednictwo na okoliczność, że to właśnie pozwana wystawiła za pośrednictwem firmy (...) nieruchomości w K., a nie powodowie.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa adwokackiego.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanej jest nieuzasadniona i jako taka podlega oddaleniu.

Zarzuty pozwanej w przeważającej części sprowadzają się do wadliwej oceny dowodów dokonanej przez Sąd pierwszej instancji i w związku z tym nieprawidłowych ustaleń faktycznych.

W pierwszej kolejności zatem należy odnieść się do tych zarzutów, bowiem dopiero prawidłowo ustalony stan faktyczny poprzedzony swobodną, niewadliwą oceną dowodów mogą stanowić podstawę do dokonania oceny prawnej.

W tym zakresie podnoszone przez pozwaną zarzuty nie mogą odnieść skutku.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji są prawidłowe, znajdują oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Sąd Okręgowy dokonał wszechstronnej analizy zebranych dowodów, nie naruszając zasad logiki i doświadczenia życiowego. Nie naruszył więc Sąd zasad oceny swobodnej. Zarzut naruszenia art. 233 kpc nie może więc zostać uwzględniony. Skuteczne postawienie takiego zarzutu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest wystarczające natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak np. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998 r. II CKN 4/98 – niepublikowane). Ponadto zarzut błędnych ustaleń i błędnej oceny dowodów może być skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykaże, iż wadliwe ustalenia będące konsekwencją błędnej oceny dowodów wynikają z naruszenia przez sąd orzekający uznanych reguł interpretacyjnych oraz braku logicznego wiązania faktów i niezrozumienia wynikających z nich treści. Strona

podnosząca taki zarzut powinna wykazać, że przy ocenie wiarygodności i mocy dowodowej konkretnego dowodu, na podstawie którego sąd dokonał ustalenia faktycznego, przekroczono granice swobodnej oceny dowodów, a nadto, iż miało to istotny wpływ na wynik sprawy. Nie wystarczające jest zaprezentowanie własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (por.: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Podkreślenia wymaga, że dokonywanie przez sąd ustaleń faktycznych w oparciu o swobodnie oceniany – w warunkach niezawisłości oraz na podstawie własnego przekonania sędziego – materiał dowodowy wpisane jest w istotę orzekania.

Zwrócić należy uwagę, że Sąd pierwszej instancji szczegółowo odniósł się do każdego przeprowadzonego w sprawie dowodu, dodatkowo zeznania świadków złożone w niniejszym postępowaniu porównał z ich zeznaniami złożonymi w sprawie karnej. Wskazał Sąd, które dowody uznaje za wiarygodne, a którym wiary nie daje i z jakiej przyczyny. Wskazać trzeba, że sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi tylko wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie, a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Jeżeli natomiast sąd z określonego materiału dowodowego wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać. W sytuacji gdy na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego pozwana forsowała wersję wydarzeń pozostającą w sprzeczności z tą przedstawianą przez powodów, to sąd według swobodnego uznania decyduje, którą spośród prawdopodobnych wersji uznaje za prawdziwą. Wiarygodność i moc poszczególnych dowodów nie podlega klasyfikacji parametrycznej, stąd przekonanie uczestników postępowania może być odmienne od przekonania składu orzekającego. Rozwiązanie pozornej sprzeczności istnienia dwóch usprawiedliwionych sądów (mniemań) tkwi w ustawowym przyznaniu kompetencji składowi orzekającemu ustalenia według swobodnego uznania, którą spośród prawdopodobnych wersji uznaje za prawdziwą.

Sąd pierwszej instancji w ocenie Sądu Apelacyjnego powyższych reguł nie naruszył, zatem jego ocena dowodów i ustalenia faktyczne muszą być uznane za prawidłowe.

Podstawową kwestią sporną w niniejszym postępowaniu jest finansowanie zakupu mieszkania przy ul. (...) w K., w którym aktualnie zamieszkują powodowie, a w szczególności czy kwota 98.750 zł ze sprzedaży nieruchomości w K. w istocie należała się pozwanej czy też powodowi. To z kolei wymaga rozstrzygnięcia okoliczności w jakich doszło do budowy domu w K. i z których środków była ona finansowana.

Sąd Apelacyjny podziela w tym zakresie ocenę dokonaną przez Sąd Okręgowy i jego ustalenia faktyczne.

Nie ulega wątpliwości, że przed nabyciem na współwłasność przez córki powodów nieruchomości w K., powód był jej dzierżawcą, mając możliwość nabycia własności nieruchomości powód zrezygnował z przysługującego mu prawa pierwokupu i jako nabywców wskazał swoje córki. Z uwagi na przeznaczenie działki w planie zagospodarowania przestrzennego gminy na działce mógł być wzniesiony dom letniskowy o ograniczonej powierzchni. Z kolei nabycie działki przez dwie osoby, również dorosłe rodzeństwo dawało możliwość wybudowania większego domu, co właśnie było zamiarem powodów i pozwanej. Takie okoliczności nabycia działki w K. podała przede wszystkim świadek B. R. (1), która wówczas była pracownikiem Urzędu Gminy w D. i kierownikiem referatu, który się takimi sprawami zajmował. Świadek jednoznacznie stwierdziła, że to ona doradziła powodowi taki sposób nabycia działki i że wszystkimi sprawami związanymi z nabyciem nieruchomości i budową zajmował się powód. Pozwana nie kwestionowała, że nabycie nieruchomości przez nią i jej siostrę było spowodowane planami wybudowania większego domu niż przysługiwałoby jednej rodzinie. W apelacji pozwana stwierdziła, że nie ma dokumentu na okoliczność, że powód wcześniej przed nabyciem własności działki w komórkach był jej dzierżawcą. W rzeczywistości w aktach brak jest takiego dokumentu, jednakże z jednej strony jest okolicznością drugorzędną czy i jakie prawo wcześniej przysługiwało powodowi do tej nieruchomości, z drugiej zaś to, że powód był dzierżawcą wynika z zeznań świadka B. R. (1). Świadek miała na ten temat informację i nie ma najmniejszych powodów, by w tym zakresie zeznania te negocjować.

Prawidłowe jest też ustalenie Sądu, że budowę domu w K. finansowali powodowie i że to powód budowę się zajmował. Okoliczność, że córki powodów chciały by dom był większy, w żaden sposób nie przeczy temu, że koszty budowy

ponosili powodowie. Ponadto w domu tym zamieszkali powodowie i mieszkali tam około 10 lat, co jest okolicznością niesporną. Co prawda w apelacji pozwana zaprzeczyła, by w 1994 roku dom miał być już wybudowany, bowiem dopiero w późniejszych latach (rok 2000) była podłączona woda i kanalizacja. Tymczasem również z zeznań świadkach R. w sprawie karnej wynika, że na tym terenie nie było wówczas wodociągu i budowane były studnie. Zatem nie ma sprzeczności pomiędzy tym, że budowa została zakończona w 1994 roku i powodowie zamieszkali w domu w K. oraz tym, że w 2000 roku podłączony został wodociąg i kanalizacja.

Oczywiście niespornym jest, że do aktu notarialnego nabycia nieruchomości stanęły obie córki powodów i oczywisty jest zapis w akcie notarialnym, że nabywczynie zapłaciły cenę, jednakże z aktu przecież nie wynika kto w rzeczywistości wyłożył pieniądze na ten cel.

Sąd Apelacyjny podziela ocenę, że zeznania świadka B. R. (1) są wiarygodne i że nie jest ona w żaden sposób zainteresowana wynikiem sprawy, tym bardziej, że strony już na terenie gminy nie mieszkają.

Pozwana kwestionując wiarygodność zeznań tego świadka i jej brak zainteresowania wynikiem sprawy, wskazywała, że pomiędzy świadkiem a powodem istniała pewna zażyłość, o czym miało świadczyć to, że w zeznaniach świadek mówiąc o powodzie wyrażała się (...). Zdaniem Sądu trudno na takiej tylko podstawie mówić o zażyłości, a w szczególności o jej stopniu. Świadczy to natomiast o tym, że powód był świadkowi, a być może i innym pracownikom Urzędu Gminy znany i że świadek odnosił się do niego z sympatią, ale w żadnym razie nie może oznaczać, że świadek podaje nieprawdę i że jest zainteresowany wynikiem sprawy. Przemawia to też za tym, że to właśnie powód załatwiał w Gminie wszystkie sprawy związane z nieruchomością i z budową, co wprost z zeznań świadka B. R. (1) wynika.

W istocie też świadek R. podała, że w latach 90 – tych dzierżawcy zaczęli wykupywać działki oraz, że powód zrzekł się swojego prawa na rzecz zięcia, co zdaniem pozwanej miałyby świadczyć, że nie wiadomo o jakiej działce świadek zeznaje, skoro pozwana z siostrą nabyły działkę w 1987 roku. zwrócić jednak należy uwagę, że zeznania składane były po upływie dwudziestu kilku lat od zdarzeń jakie były opisywane, co w pełni usprawiedliwia np. nieścisłości związane z umiejscowieniem w czasie zdarzeń, a ponadto nawet pozwana nie twierdziła, by powód, bądź ktokolwiek z jego bliskich nabywali jakąś inną działkę w gminie D..

Za oczywistą konsekwencję nabycia własności przez pozwana i jej siostrę należy też uznać to, że nakazy płatnicze, czy inne urzędowe pisma z gminy były kierowane na nazwisko pozwanej. Okoliczność ta jednak w żaden sposób nie wskazuje na to kto zajmował się budową domu i kto te inwestycje finansował.

Odnosząc się do w dalszym ciągu do finansowania inwestycji w K., a zwłaszcza do twierdzenia pozwanej, że z początkiem września 1994 roku pozwana sprzedała swoje mieszkanie przy ulicy (...) i uzyskane środki przeznaczyła na budowę w K., za Sądem Okręgowym Sąd zauważa, że w 1994 roku budowa musiała być już w zasadzie zakończona skoro właśnie wtedy powodowie w wybudowanym domu zamieszkali. Za przeprowadzką powodów do K. przemawia także fakt, że również we wrześniu 1994 roku powodowie darowali pozwanej dotychczas zajmowane mieszkanie przy ulicy (...) w K.. Sprzedaż mieszkania przez pozwaną sugeruje też, że przeniosła się ona do lokalu na ul. (...), nie twierdziła bowiem pozwana by miała wówczas jakiś inny jeszcze lokal, bądź go nabyła. Nie zamieszkała też w K..

Gdyby natomiast nawet przyjąć, że pozwana rzeczywiście pieniądze uzyskane ze sprzedaży mieszkania przy ulicy (...) przeznaczyła na koszty wybudowania czy wykończenia domu w K., to w okolicznościach sprawy i tak należałoby uznać, że koszty budowy pokryli powodowie, a nie pozwana, skoro w zamian otrzymała od powodów darowiznę w postaci ich mieszkania przy ulicy (...), znacznie większego od tego przy ul. (...). W ostatecznym więc wyniku, to powodowie wyzbyli się mieszkania by sfinansować dom w K.. Pozwana bowiem sprzedała mieszkanie na (...), ale zyskała mieszkanie na(...). To więc ostatecznie nie pozwana poniosła koszty budowy tego domu.

Słusznie też Sąd pierwszej instancji zauważył, że to powodowie zaspokajali swoje potrzeby mieszkaniowe w K., a z chwilą kiedy się tam przeprowadzili, mieszkanie w K. przy ul. (...) darowali pozwanej. Pozwana natomiast nigdy w K. nie mieszkała, przyjeżdżała tam tylko do rodziców.

O tym, że to powodowie czuli się właścicielami domu i co więcej tak byli traktowani świadczą dalsze okoliczności, a mianowicie podjęcie decyzji o sprzedaży domu czy też negocjacje z nabywcą. Prawidłowo Sąd Okręgowy w okolicznościach sprawy ustalił, że decyzję o sprzedaży domu podjęli powodowie. Istotne w tym względzie jest oświadczenie nabywców domu małżonków S., którzy podali, że negocjacje prowadzili z powodem wedle ich wiedzy właścicielem nieruchomości. Dopiero później dowiedzieli się, że nieruchomość pozostaje we współwłasności powoda i pozwanej.

Pozwana co prawda w apelacji twierdzi, że to ona wystawiła nieruchomość w K. na sprzedaż i zawarła stosowne umowy z biurem nieruchomości. Zawniosowała nawet dowód z tychże umów. Zwrócić jednakże należy uwagę, że zgłoszony w apelacji wniosek dowodowy należało uznać za spóźniony (art. 381 kpc) i wniosek ten należało pominąć. Nie można bowiem przyjąć, że pozwana dowodów tych nie mogła powołać wcześniej, przed sądem pierwszej instancji, bądź że potrzeba przeprowadzenia takiego dowodu wynikała dopiero na etapie postępowania apelacyjnego. Z drugiej jednak strony wskazać trzeba, że okoliczność ta i tak nie mogłaby prowadzić do zmiany oceny dowodów i ustaleń Sądu w sytuacji kiedy Sąd ustalił, że z uwagi na wiek powodów kwestie związane ze sprzedażą załatwiała pozwana. Ponadto nie można przecież kwestionować tego, że pozwana była współwłaścicielką nieruchomości, była więc uprawniona do podejmowania czynności z nią związanych. Nie zmienia to również oceny, że decyzje w tym przedmiocie podejmował powód.

W konsekwencji usprawiedliwione było przyjęcie, iż uzgodnione było między stronami, bowiem wówczas pozwana jeszcze wkładu rodziców w nabycie nieruchomości w K. i budowę domu nie kwestionowała, że pieniądze ze sprzedaży nieruchomości w K. miały przypaść powodom i za uzyskane środki mieli oni nabyć dla siebie mieszkanie w K.. Takie ustalenia stron wynikały z kolei z faktu, że jakkolwiek własność tej nieruchomości nabyły córki stron, to została ona nabyta ze pieniądze powodów i ponieśli oni koszty budowy domu na zakupionej działce.

Pozwana w apelacji podniosła, że efekt w postaci uzyskania pozwolenia na budowę większego domu strony uzyskałyby także wtedy gdyby powód nabył nieruchomość na współwłasność z jedną z córek, a skoro nabywcami były obie córki to nie było zamiarem powoda nabycie nieruchomości. Istotnie skutek w postaci pozwolenia na budowę większego domu zapewne dałoby też nabycie nieruchomości przez powoda i jedną z córek, jednakże postanowiono wówczas, że jako nabywcy wystąpią obie córki powodów. Przy czym nie budzi przecież wątpliwości kto nabył własność nieruchomości, a to kto ponosił koszty całej inwestycji i kto o wszystkim decydował.

Logiczne jest, że po sprzedaży domu w K., gdzie powodowie zamieszkiwali przez około 10 lat potrzebowali oni dla siebie mieszkania. Zresztą decyzja o sprzedaży uzasadniana była tym, że z uwagi na starszy wiek powodowie chcą przenieść się powrotem do K., by mieć zapewnioną opiekę lekarską. Nieracjonalne by przecież było by powodowie wyzbyli się najpierw mieszkania przy ul. (...), darując je pozwanej, potem domu w K. i nie zapewnili sobie żadnego lokalu, w którym mogliby zamieszkać. Wprawdzie powodowie mieli ustanowioną służebność mieszkania w lokalu przy ulicy (...), jednakże nigdy jej nie wykonywali, a ponadto żadna ze stron nie twierdziła, że po sprzedaży K. mogli tam zamieszkać.

Nie ulega też wątpliwości, że jeszcze zanim doszło do zbycia nieruchomości z upoważnienia powodów pozwana rozpoczęła poszukiwanie dla nich mieszkania w K.. w pierwszej kolejności powodowie otrzymali propozycję nabycia mieszkania przy ul. (...) od świadka Z. G. (1), przy czym brak jest podstaw do przyjęcia, że mieszkanie to miała zakupić pozwana. Gdyby tak miało być, to nie było powodów, by to powód dał świadkowi zadatek. Powód przekazał zadatek za pośrednictwem pozwanej, która w imieniu rodziców załatwiała wszelkie formalności. Zwrócić trzeba uwagę na sprzeczności w zeznaniach tego świadka w sprawie niniejszej i sprawie karnej, gdzie świadek zeznał, że pozwana poszukiwała mieszkania dla rodziców, a następnie, że są trudności w zbyciu nieruchomości rodziców. Takie twierdzenie skierowane do świadka przemawia także za tym, że pozwana wówczas traktowała nieruchomość w K. jako należącą do rodziców.

Ponadto sama pozwana nie kwestionowała, że mieszkanie przy ulicy (...) mieli kupić powodowie. W sprawie karnej pozwana nie podnosiła twierdzenia, że mieszkanie przy ulicy (...) miała kupić ona i powód.

W istocie do nabycia przez powodów mieszkania od świadka G. nie doszło dlatego, że pojawiła się propozycja nabycia przez powodów nieruchomości przy ulicy (...) od ówczesnego partnera pozwanej świadka M.. Świadek M. zeznając w innej sprawie cywilnej potwierdził, że nabywcami nieruchomości przy ulicy (...) mieli być powodowie i że zadatek zapłacił mu powód. Podał też, że kiedy ostatecznie nie doszło do transakcji tej nieruchomości, to jesienią tego samego roku powód kupił inną nieruchomość. W sprawie karnej natomiast świadek potwierdził, że dom w K. budowali powodowie, a formalnie właścicielami były ich córki tylko dlatego by możliwe było uzyskanie pozwolenia na budowę większego domu.

Okoliczność, że dwie opisane nieruchomości mieli nabyć powodowie przemawia mocno za tym, że również kolejny lokal przy ulicy (...) miał być przez nich nabyty na zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych. Jest to bowiem cały ciąg zdarzeń związanych ze sprzedażą nieruchomości w K. i nabyciem mieszkania przez powodów, do którego się z K. przeprowadzą. Logiczne jest więc, że skoro w dwóch pierwszych przypadkach nie doszło do transakcji, to powodowie w dalszym ciągu poszukują dla siebie mieszkania. W takich okolicznościach nie budzi wątpliwości Sądu, że mieszkanie przy ulicy (...) poza kredytem nabyte zostało ze środków powodów i dla nich było przeznaczone, bowiem cała kwota uzyskana ze sprzedaży K. zgodnie z porozumieniem im się należała.

Nie zasługuje na uznanie twierdzenie pozwanej, że mieszkanie przy ulicy (...) nabyła dla siebie i swojego partnera. Takie twierdzenie byłoby uzasadnione w sytuacji gdyby powodowie zakupili nieruchomość przy ul. (...), bowiem to oni by tam wówczas zamieszkali, a pozwana i jej partner musieliby wówczas zamieszkać gdzie indziej. Skoro jednak do sprzedaży tej nieruchomości nie doszło, to powodowie, a nie pozwana w tym momencie potrzebowali mieszkania. Pozwana bowiem posiadała wówczas mieszkanie przy ul. (...), a poza tym mieszkała, bądź pomieszkiwała ze swoim konkubentem przy ulicy (...), powodowie zaś żadnego mieszkania nie mieli. Podkreślenia też wymaga, że w sprawie karnej pozwana nie twierdziła, że to ona miała zamieszkać przy ulicy (...), ale że miało być przeznaczone dla córki i wnuczki. Ponadto skoro pozwana twierdzi, że mieszkanie nabyła dla siebie i św. M., to dlaczego zamieszkali w nim powodowie i to bez pozwanej. Pozwana na pewien czas zamieszkała z powodami, ale dopiero w 2006 roku, po rozstaniu się ze swoim partnerem. Zwrócić też należy uwagę, że pozwana twierdząc, że mieszkanie było dla niej i świadka M., w sytuacji kiedy nie doszło do nabycia przez powodów nieruchomości przy ulicy (...), w żaden sposób nie tłumaczy gdzie w takim razie mieli zamieszkać powodowie.

Zwrócić też należy uwagę, że wbrew twierdzeniom pozwanej nie wykazała ona, że zarezerwowała mieszkanie przy ulicy (...) już w lipcu 2004 roku. w aktach sprawy znajduje się tylko umowa z dnia 14 września 2004 roku, promesa kredytu z 13 września 2004 roku i umowa kredytowa z 22 września 2004 roku. O fiasku zakupu nieruchomości przy ulicy (...) strony zaś wiedziały już wcześniej, w sierpniu 2004 roku.

Niewiarygodne są więc twierdzenia, że było to mieszkanie dla pozwanej i jej konkubenta.

Z prostego rachunku wynika, że w chwili zakupu mieszkania przy ulicy (...) powodowie nie dysponowali pełną kwotą potrzebną za zakup lokalu przy założeniu, że mieszkanie miało być nabyte ze środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości w K.. Nie twierdzili zaś powodowie, że miało być inaczej i np., że mieli jakieś znaczące środki poza tymi za sprzedaż K.. Pamiętać bowiem należy, że jeszcze przed sprzedażą nieruchomości w K., jej późniejszy nabywca S. pożyczył powodowi kwotę 50.000 zł, którą potem potrącił z ceny sprzedaży i powód kwotę tę przekazał świadkowi M. jako zadatek za nieruchomość przy ulicy (...). Kwotę tę odzyskał powód dopiero jesienią 2005 roku, a więc rok po zakupie mieszkania. Stąd powstała konieczność zaciągnięcia kredytu bankowego.

Nie budzi również wątpliwości Sądu Apelacyjnego rozliczenie spłaty kredytu przez pozwanych. Sąd trafnie ustala, że pozwani spłacili część tego kredytu, znaczącą część, ale nie całość. Rozliczenie obejmuje zatem kwotę uzyskaną formalnie przez pozwaną, ale należną powodom za sprzedaż nieruchomości w K. i kwotę spłaconego kredytu, pomniejszoną o kwotę zasądzoną w postępowaniu karnym.

Sporna pozostawała pomiędzy stronami także kwestia oświadczenia jakie pozwana złożyła na piśmie w dniu 11 listopada 2007 roku i jego skutków. W niniejszym postępowaniu, a także w postępowaniu karnym pozwana twierdziła, że oświadczenie to złożyła pod wpływem groźby jaką kierował do niej powód.

Podziela Sąd Apelacyjny ocenę Sądu pierwszej instancji, że takie zarzuty nie zasługują na uznanie. Poza argumentami jakie na uzasadnienie swojego stanowiska w tym względzie powołał Sąd Okręgowy należy dodatkowo wskazać, że oświadczenie to było już przedmiotem rozważań sądu w sprawie karnej. Pozwana została prawomocnie skazana za doprowadzenie powodów do niekorzystnego rozporządzenia majątkiem. Gdyby zaś Sąd w sprawie karnej uznał, że oświadczenie zostało na pozwanej wymuszone przez powoda za pomocą groźby, to nie byłoby podstaw do jej skazania za takie przestępstwo, tymczasem Sąd uznał, że znamiona przestępstwa oszustwa zostały zrealizowane. Mając więc na uwadze ten argument oraz te powołane przez Sąd pierwszej instancji nie znajduje Sąd podstaw do przyjęcia, że oświadczenie to dotknięte jest wadą oświadczenia woli. Ponadto o ile pozwana uznawała, że złożyła oświadczenie pod groźbą ze strony ojca, to przecież mogła się w terminie 1 roku od ustania stanu obawy uchylić od skutków wadliwie złożonego oświadczenia, czego nie uczyniła. Zwrócić też należy uwagę, że ze strony powodów ustalenia zawarte w oświadczeniu zostały zrealizowane, powodowie bowiem spłacili pozostałą jeszcze do spłaty kwotę kredytu. Odnośnie groźby Sąd zwraca uwagę, że sam powód nie ukrywał, że zwracał się do córki w sposób daleki od przyzwoitego, co w sposób oczywisty jest naganne, natomiast nie można w ocenie takiego niewłaściwego zachowania pomijać wieku powoda i jego determinacji do uzyskania własności mieszkania, które w jego usprawiedliwionym przekonaniu miało należeć do niego i żony.

Oceniając wiarygodność twierdzenia o groźbie ze strony powoda, zwrócić też należy uwagę, że z jednej strony pozwana podnosiła takie twierdzenia, z drugiej jednak nie przeszkadzało jej to jednak dalej z powodami zamieszkiwać, również po dacie kiedy pomimo wcześniejszego zobowiązania się w oświadczeniu z dnia 11 listopada 2007 roku nie przeniosła własności lokalu na rzecz powodów. Zaprzecza to też twierdzeniu, że bała się ojca. Ponadto pozwana o groźbach nie zawiadomiła policji i nie uchyliła się od skutków wadliwego wg jej twierdzenia oświadczenia woli.

W odniesieniu do twierdzenia pozwanej, że lokal nabyła ze swoich środków podzielić należy też uwagę Sądu pierwszej instancji, że gdyby było tak jak twierdzi pozwana, to całkowicie niezrozumiała byłaby jej zgoda na przeniesienie własności lokalu na rzecz rodziców w całości, a nawet tylko w połowie, a przecież już będąc u notariusza pozwana wyrażała wolę przeniesienia własności nieruchomości lokalowej w takim udziale.

Pozwana zakwestionowała wiarygodność zeznań swojej siostry świadka B. M.. Nie ulega wątpliwości, że co do etapu nabycia nieruchomości w K. i budowy domu świadek ma własne spostrzeżenia, natomiast poza sporem jest, że w późniejszym okresie, zwłaszcza tym kiedy powstał spór pomiędzy stronami świadka w Polsce nie było i wiedzę na temat zdarzeń posiada od innych osób, zwłaszcza od powodów. Sąd wziął to pod uwagę, nie w pełni dał wiarę świadkowi. O ile jednak zeznania świadka potwierdzone zostały innymi wiarygodnymi dowodami nie ma podstaw by w takim zakresie odmówić wiary. Z pewnością jednak córka stron wiedziała kto finansował budowę domu i dlaczego obie z pozwaną przystąpiły do umowy jako nabywczynie nieruchomości. Nie można przy tym wykluczyć zainteresowania świadka wynikiem sprawy, skoro pozostaje aktualnie z rodzicami w bliskich relacjach, jednak jak już wskazano, wiarygodność zeznań tego świadka zweryfikowana została także innymi dowodami, które ocenił Sąd jako wiarygodne, a nie tylko zeznaniami powodów.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów procesowych Sąd Apelacyjny nie znajduje dla nich potwierdzenia. W szczególności brak jest podstaw do uznania, że uzasadniony jest zarzut naruszenia art. 328 kpc. Uzasadnienie wyroku Sądu pierwszej instancji sporządzone bowiem zostało z zachowanie wszelkich wymogów jakie nakłada przepis art. 328 par. 2 kpc. Sąd szczegółowo ustalił stan faktyczny, odniósł się do wszystkich przeprowadzonych dowodów, konfrontując również ich zeznania z zeznaniami złożonymi w sprawie karnej i innej sprawie cywilnej dotyczącej okoliczności mających znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, wskazał którym dowodom daje wiarę, a które nie są wiarygodne i dlaczego, a także wskazał podstawę prawną rozstrzygnięcia. Uzasadnienie sporządzone przez Sąd Okręgowy w pełni pozwala na ocenę toku rozumowania Sądu i w pełni pozwala na kontrolę instancyjną.

Nie sposób również podzielić zarzutu naruszenia art. 247 kpc. Sąd nie prowadził dowodów ponad osnowę dokumentów i nie czynił ustaleń sprzecznych treścią dokumentów zwłaszcza urzędowych. W szczególności nie kwestionował Sąd, że własność nieruchomości w K. nabyła pozwana i jej siostra, a własność lokalu przy ulicy (...) pozwana. Nie kwestionował też, że niektóre faktury wystawiane były na nazwisko pozwanej. Ustalenia jednak, to w istocie finansował te wszystkie wydatki nie jest dowodzeniem ponad osnowę dokumentu. Z dokumentów bowiem takie okoliczności nie wynikają.

Odnosząc się do podnoszonego przez pozwaną zarzutu przedawnienia stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy w istocie w sposób wyraźny się do niego nie odniósł, jednakże wskazał na okoliczność istotną z punktu widzenia tego zarzutu, a mianowicie na zawezwanie do próby ugodowej. Uwzględniając zaś roszczenie dał wyraz temu, że nie uznaje zarzutu przedawnienia za uzasadniony.

W kwestii zarzutu przedawnienia stwierdza zatem Sąd Apelacyjny co następuje:

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał przepis art. 405 kc czyli bezpodstawne wzbogacenie. W istocie bowiem pozwana nabywając lokal w znacznej części za pieniądze należne powodom oraz korzystając z tego, że w znaczącej części spłacili oni kredyt jaki zaciągnęła na zakup lokalu uzyskała korzyść bez podstawy prawnej. Stała się bowiem właścicielką lokalu mieszkalnego przy ulicy (...), który miał zostać nabyty na rzecz powodów dla zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych. Pozwana nadto zobowiązała się, że po spłaceniu przez powodów kredytu przeniesie na nich własność tego lokalu. Pozwani pozostała do spłaty część kredytu spłacili, spłacili też wcześniej część rat, pozwana zaś odmówiła przeniesienia na ich rzecz własności lokalu. W takim więc zakresie w jakim powodowie świadczyli na zakup tego lokalu, i nie uzyskali w zamian korzyści w postaci jego własności, pozwana jest bezpodstawnie wzbogacona i kwotę tę powinna im zwrócić.

Przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu nie zawierają szczególnych przepisów dotyczących przedawnienia, a zatem do roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia należy stosować ogólne terminy przedawnienia wynikające z art. 117 kc i nast. Termin przedawnienia roszczeń z bezpodstawnego wzbogacenia wynosi zatem 10 lat (tak też Sąd Najwyższy np. w orzeczeniu z dnia 17 grudnia 1976 roku III CRN 289/76). Termin spełnienia świadczenia biegnie niezwłocznie po wezwaniu zgodnie z art. 120 par. 1 kc. W wyroku z dnia 22 marca 2001 roku (V CKN 769/00 OSNC 2001/11/166) Sąd Najwyższy stwierdził, że roszczenie z tytułu nienależnego świadczenia mające taki charakter już w chwili spełnienia staje się wymagalne od tej chwili. Świadczenie powodów miało miejsce częściowo w 2004 roku (część pieniędzy uzyskana ze sprzedaży domu w Przy czym spełniając świadczenie powodowie pozostawali w przekonaniu, że de facto łożą na mieszkanie, które będzie w przyszłości ich własnością. O tym, że tak się nie stanie dowiedzieli się dopiero po odmowie przeniesienia na nich własności mieszkania. Niezależnie jednak od powyższego powodowie w dniu 14 sierpnia 2014 roku zawezwali pozwaną do próby ugodowej, składając stosowny wniosek do Sądu Rejonowego w Kielcach. Domagali się zapłaty między innymi kwoty 127.810,99 zł z tytułu rozliczenia wartości mieszkania przy ulicy (...). Do ugody w prawdzie nie doszło, ale podjęcie takiej próby jest uznawane za czynność zmierzającą bezpośrednio do dochodzenia roszczenia, a zatem skutkiem jest przerwanie biegu przedawnienia. (art. 123 par 1 pkt 1 kc) zgodnie zaś z art. 124 kc po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo, a w przypadku przerwania biegu przedawnienia przez czynność podjętą przed sądem, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone. Postępowanie zakończone zostało w dniu 24 listopada 2014 roku. Pozew zaś złożony został w grudniu 2014 roku. O ile więc co do świadczenia z września 2004 roku mogłyby istnieć wątpliwości czy zostało ono na dzień wniesienia pozwu przedawnione, to z pewnością zawezwanie do próby ugodowej spowodowało przerwanie biegu przedawnienia w sierpniu 2014 roku, a ponowny bieg 10 – cio letni termin rozpoczął w dniu 25 listopada 2014 roku. O przedawnieniu roszczenia powodów w żadnym zakresie nie może więc być mowy.

Na koniec należy wskazać, że przyjęta przez Sąd pierwszej instancji podstawa prawna rozstrzygnięcia jest prawidłowa. Niewątpliwie świadczenie powodów na rzecz zakupu lokalu przy ulicy (...) w K. ostatecznie okazało się świadczeniem nienależnym, dokonany bez podstawy prawnej, pozwana zatem uzyskała korzyść bez podstawy prawnej (art. 405 kc), co obliguje ją do zwrotu nienależnie uzyskanej korzyści.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc apelację pozwanej oddalił jako nieuzasadnioną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

SSA Teresa Rak SSA Józef Wąsik SSA Zbigniew Ducki