

Sygn. akt I ACa 806/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSA Krzysztof Depczyński (spraw.)</i>
Sędziowie:	<i>SA Tomasz Szabelski</i> <i>SA Anna Beniak</i>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. R. (1)**

przeciwko **M. K. (1) i M. K. (2)**

o ustalenie nieważności aktu notarialnego

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 23 kwietnia 2013 r. sygn. akt II C 831/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od Z. R. (1) na rzecz M. K. (1) i M. K. (2) kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 806/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 kwietnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa Z. R. (1) przeciwko M. K. (1), M. K. (2) o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży oddalił powództwo i zasądził od powódki Z. R. (1) solidarnie na rzecz M. K. (1) i M. K. (2) kwotę 3.634 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne, a z których wynika, że pozwany M. K. (2) jest wnuczkiem siostry powódki Z. R. (1). M. K. (1) była od 2004r. żoną M. K. (2).

W 2005 r. pozwani nosili się z zamiarem zakupu mieszkania w bloku w K.. W tym czasie do Polski przyjechała powódka Z. R. (1), która przez pół roku przebywa w Kanadzie /gdzie mieszka jej córka z rodziną/ a kolejne pół roku przebywa w Polsce. Na jednym ze spotkań rodzinnych z udziałem stron i pozostałej rodziny miały miejsce rozmowy na temat planów zakupu mieszkania przez pozwanych. Pojawiały się informacje, że powódka jest skłócona z córką nadto że ma problemy z lokatorami, którym wynajmuje część domu.

W kilka miesięcy po tym spotkaniu powódka zadzwoniła do swojej siostry a babki pozwanego A. Z.. Powiedziała, że zastanowi się nad sprzedażą domu pozwanym. Wcześniej wynajmowała ten dom lokatorom, sama mieszkała w innym domu przy ul. (...) w K.. Dom ten częściowo wynajmuje lokatorom, piętro zajmuje sama. To powódka wyszła z inicjatywą sprzedaży domu pozwanym, mówiła że jest zmęczona problemami z niewypłacalnymi lokatorami, jednocześnie chciała, aby dom został w rodzinie. Powódce były też w tym czasie potrzebne pieniądze na remont domu przy ul. (...).

W dniu 28 kwietnia 2006 r. strony zawarły przedwstępną umowę kupna sprzedaży spornej nieruchomości, mocą której zobowiązały się do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przyrzeczonej w terminie do 19 maja 2006r. za cenę 80.000 złotych. W tym czasie powódka miała ostatecznie zdecydować o sprzedaży domu.

Warunkiem sprzedaży domu ze strony powódki było to, że dopóki pozwani nie wyremontują go, powódka będzie mogła korzystać z ogródka. Powódka hodowała w ogrodzie kwiaty, które następnie sprzedawała przed cmentarzem.

W dniu 15 maja 2006 r. między stronami została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej zabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 7 arów 17 metrów, dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Umowa została sporządzona przez notariusza M. S. w mieszkaniu powódki w K. przy ul. (...). Cena nieruchomości została ustalona na kwotę 80.000 złotych. Cena była ustalona wspólnie przez strony jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej. Powyższa kwota odpowiadała ówczesnym cenom rynkowym.

Zawierając umowę, pozwani zmierzali do tego, by stać się właścicielami domu. Wprawdzie miały wcześniej miejsce rozmowy między stronami na temat ewentualnego darowania domu przez powódkę, ale wysokość nakładów, które trzeba było tam poczynić ostatecznie plany te zniweczyła. Z tych samych przyczyn nie mogło być mowy o użyczeniu nieruchomości pozwanym.

Pozwani mieli zgromadzone środki finansowe na zakup domu. By zmniejszyć koszty utrzymania, początkowo mieszkali u rodziców pozwanej E. i T. S., następnie u dziadków pozwanego A. i W. Z.. Oboje pozwani pracowali od początku studiów, pozwany zatrudniony był jako lakiernik, pozwana pracowała w banku. Pieniądże oszczędzała także na ten cel babcia pozwanej, posiadała walutę, którą wymieniała na złotówki. W 2005 r. pozwani otrzymali darowiznę od dziadka, w kolejnym roku od babci pozwanej. Łącznie była to kwota około 120.000 złotych. Sama pozwana przez okres ośmiu lat zatrudnienia odłożyła ok. 30.000 złotych, w tym czasie zarobiła 89.000 złotych. Po 9,5 tys. złotych pozwani dostali od babci, dziadka i babci pozwanej, Zakupiona przez pozwanych nieruchomość była w bardzo złym stanie, wymagała kapitalnego remontu, a co za tym idzie, ogromnych nakładów. Dom był zawilgocony, zagrzybiony, nie było instalacji, dach wymagał wymiany. Pozwani wykonali nowe instalacje, zainstalowali nowy piec, nową stolarkę okienną. Poniesione nakłady zamknęły się w kwocie ponad 200.000 złotych. Na ten cel pozwani zaciągnęli w banku kredyt na modernizację i rozbudowę domu.

Pozwani rozpoczęli remont nieruchomości w czerwcu 2006 r., jeszcze przed uzyskaniem na ten cel kredytu hipotecznego, co miało miejsce we wrześniu 2006 r. Wprowadzili się do domu we wrześniu 2008 r.

W związku z dokonaną transakcją powódka oczekiwała od pozwanych zainteresowania i pomocy, choć strony nigdy nie zawarły umowy dożywocia. Powódka była rozczarowana zachowaniem pozwanych, zarzucała im brak dbałości o ogród, o posesję, na której rosły nie wykoszone chwasty. Miała pretensje, że w ogrodzie pozwani zrobili taras, a w 2008 r. wykosili kwiaty i zrobili plac zabaw dla dziecka. Wtedy to relacje między stronami zdecydowanie popsuley się.

Przed zawarciem umowy, były ustne ustalenia między stronami, że dopóki pozwani nie wykonają dużych budów, powódka będzie miała możliwość korzystania z nieruchomości. Po sprzedaży domu zdarzało się, że powódka zgłaszała wobec pozwanych roszczenia związane z ogrodem, żądała by pozwani w danym momencie przekopał ogródek. Podczas prowadzonych prac remontowych powódka zrobiła pracownikom ekipy remontowej awanturę z powodu zniszczenia kwiatów. Pretensje powódki dotyczyły też rusztowania, które dotyczyło kwiatów albo gliny upadającej na kwiaty. Nie podobało się jej, że w ogródku stoi piaskownica i zjeżdżalnia dziecka pozwanych.

W okresie spornej transakcji powódka była skonfliktowana z córką dlatego nie poinformowała jej o zamiarze sprzedaży domu. Kiedy w 2005 roku żenił się brat pozwanego, córka powódki będąca jego matką chrzestną nie przyjechała na ślub, gdyż nie chciała się spotkać z powódką. W tym czasie między powódką i jej matką toczyła się w Kanadzie sprawa sądowa. Dotyczyła ona zwrotu pożyczki, jakiej udzielił mąż powódki jej córce na zakup nieruchomości w Kanadzie. Po jego śmierci powódka wystąpiła do córki o zwrot tej pożyczki. Córka powódki wysłała do rodziny i znajomych list z prośbą o znalezienie dla niej prawnika w sprawie przeciwko powódce. Sporna nieruchomość z każdym rokiem niszczała. Powódka myślała, że jej córka nie wróci już do Polski.

Córka powódki, gdy dowiedziała się o sprzedaży domu, była oburzona, ale zaproponowała matce pomoc finansową. Obiecała przekazać pieniądze na wyrównanie pozwanym poniesionych na dom nakładów. Zażądała by matka odzyskała dom. Powiedziała, że zamierza wrócić z Kanady. Po sprzedaniu domu przez powódkę, jej córka praktycznie nie ma możliwości powrotu do Polski, dom powódki przy ul. (...) jest za mały, sporna nieruchomość przy ul. (...) swego czasu była przeznaczona dla niej. Powódka bardzo chciała odzyskać dom dla córki.

Pismem z dnia 2 września 2008 r. powódka wystosowała do pozwanych wezwanie do zapłaty 80.000 złotych tytułem zapłaty ceny przedmiotowej nieruchomości. Wskazała, że żądana kwota wynika z tytułu sprzedaży nieruchomości.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie, pismem z dnia 21 października 2008 r. pozwani reprezentowani przez pełnomocnika oświadczyli, że dokonali zapłaty żądanej kwoty przed podpisaniem aktu notarialnego.

Pomimo bezskutecznego wezwania do zapłaty, powódka nie dochodziła przed sądem zapłaty powyższej kwoty od pozwanych.

Pozwani tymczasem, z uwagi na swój rozwód, postanowili zbyć sporną nieruchomość. W 2011 r. wystawili nieruchomość na sprzedaż za pośrednictwem portalu internetowego www.gratka.pl za cenę 650.000 złotych. Po ukazaniu się w Internecie ogłoszenia dotyczącego sprzedaży nieruchomości powódka wystąpiła do pozwanych o zwrot nieruchomości, zaproponowała, że zwróci im koszty poniesionych nakładów. Pozwani zażądali od niej kwoty 650.000 złotych, tj. ceny wystawionej w ogłoszeniu.

W lipcu 2011 r. miała miejsce rozmowa powódki z pozwaną. Na stwierdzenie powódki: „napisaliśmy inny akt notarialny a miał być inny”, pozwana odpowiada: „Tak, to teraz co ja mam zrobić”. W trakcie rozmowy kilkakrotnie dawała wyraz swojemu zdziwieniu: „W ogóle do tej pory nie wiem o co chodzi. Chodzi o to, że my mamy dać jakieś pieniądze, teraz, po tylu latach?” oraz „A teraz o co chodzi? My mamy oddać Ci ten dom? Bo ja nie rozumiem”.

W świetle powyższych okoliczności Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jako niezasadne podlega oddaleniu w całości.

Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że w niniejszej sprawie powódka wniosła o ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości dokonana w dniu 15 maja 2006 r. jest nieważna, gdyż oświadczenie woli powódki obejmujące sprzedaż nieruchomości zostało złożone pozwanym za ich zgodą dla pozorów.

Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że złożenie konkretnego oświadczenia woli jest wynikiem procesu decyzyjnego (wola wewnętrzna), zachodzącego w umyśle danej osoby, który następnie zostaje uzewnętrzniony poprzez podjęcie określonych zachowań (wola zewnętrzna). Rozstrzygające znaczenie dla dokonywania czynności prawnych ma oświadczenie woli zobiektywizowane powszechnym znaczeniem użytych dla jego wyrażenia znaków i uwzględnieniem sposobu jego rozumienia przez adresata. Co do zasady, dla oceny treści i skutków prawnych oświadczenia woli

nie ma natomiast znaczenia wola wewnętrzna i nie ma potrzeby ustalać jej treści, poza przypadkami, gdy przepisy prawne, przewidując od tej ogólnej zasady wyjątki na korzyść woli wewnętrznej, nakazują jej ustalenie ze względu na przypisane jej skutki prawne. Do takich wyjątków należą właśnie przepisy o wadach oświadczenia woli. Powzięcie decyzji i wyrażenie woli jest świadome i swobodne, gdy zarówno sam proces decyzyjny, jak i uzewnętrznienie woli nie były zakłócone przez żadne destrukcyjne czynniki wynikające z aktualnych właściwości psychiki lub procesu myślowego w sposób wyłączający autonomiczne działanie. Zachowanie tych wymogów nie przesądza jeszcze o ważności i skuteczności samego oświadczenia woli, gdyż w grę mogą wchodzić jeszcze inne wady w postaci pozorności, błędu, podstępu czy groźby.

Stosownie do treści art. 83 § 1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Pozorność polega na ujawnionej i zaakceptowanej przez adresata oświadczenia woli różnicy między treścią oświadczenia a wolą wywołania określonych skutków prawnych. Konstytutywnym elementem pozorności jest, poza brakiem woli wywołania skutków prawnych, wiedza i zgoda obu stron czynności, że oświadczenie woli złożone zostało „dla pozorów”. Dodatkowo adresat musi nie tylko wiedzieć o braku woli, ale także pozorność złożonego oświadczenia akceptować.

W ocenie Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie nie zostały spełnione przesłanki pozwalające uznać sporną czynność prawną dokonaną między stronami za czynność pozorną. Przede wszystkim nie sposób uznać, że pozorność owej czynności została zaakceptowana przez adresatów oświadczenia woli powódki, czyli przez pozwanych w niniejszej sprawie. W świetle poczynionych w sprawie ustaleń trudno wskazać jakikolwiek interes pozwanych uzasadniający zawarcie pozornej umowy sprzedaży nieruchomości w celu ukrycia umowy darowizny. Jak najbardziej wiarygodna i logiczna jest argumentacja pozwanych, zgodnie z którą w ich słusznym, uzasadnionym interesie leżało faktyczne przeniesienie własności przedmiotowej nieruchomości i wywołanie wszelkich skutków prawnych wynikających z umowy kupna sprzedaży nieruchomości. Umowa taka najpełniej chroniła ich interesy i zapewniała pewność przeniesienia własności nieruchomości. Dlatego wiarygodne jest twierdzenie pozwanej, że zawierając umowę, pozwani zmierzali właśnie do tego by stać się pełnoprawnymi właścicielami domu. Od pewnego czasu zresztą, pozwani zainteresowani byli nabyciem własnego mieszkania w bloku i byli przygotowani finansowo na tę transakcję, gromadząc na ten cel środki w zasadzie od początku małżeństwa. By zmniejszyć koszty utrzymania, początkowo mieszkali u rodziców pozwanej, następnie u dziadków pozwanego. Oboje pozwani pracowali od początku studiów, dzięki temu, dodatkowo wspomagani materialnie przez rodzinę, mieli możliwość odłożenia odpowiedniej kwoty pieniędzy na zakup mieszkania lub domu.

Kolejną okolicznością świadczącą, zdaniem Sądu pierwszej instancji, o tym, że pozwanym zależało na rzeczywistym a nie tylko pozornym przeniesieniu własności był fakt poniesienia przez nich dużych nakładów na sporną nieruchomość. Wprawdzie wcześniej miały miejsce rozmowy między stronami na temat darowania im domu przez powódkę, jednakże wiarygodne są twierdzenia pozwanej, że wysokość nakładów, które musieli poczynić na nieruchomość, ostatecznie plany te zniweczyła. Z tych samych przyczyn nie mogło być też mowy o użyczeniu nieruchomości pozwanym. Racjonalna jest argumentacja strony pozwanej, że tego typu czynności /darowizna, użyczenie/ nie satysfakcjonowały pozwanych. W ocenie Sądu Okręgowego pozwani nie mieli żadnego racjonalnego interesu ocenianego w świetle zasad doświadczenia życiowego, by zawrzeć jakąkolwiek inną umowę, niż przenoszącą na nich własność spornej nieruchomości.

Sąd Okręgowy podkreślił także, że trudno również jednoznacznie stwierdzić, iż powódka w spornym okresie nie miała zamiaru sprzedać przedmiotowej nieruchomości. Jak wynika z poczynionych w sprawie ustaleń, to ona wyszła z inicjatywą sprzedaży domu pozwanym, twierdziła, że jest zmęczona problemami z niewypłacalnymi lokatorami, ponadto potrzebowała funduszy na remont drugiego domu, przy ul. (...) w K.. Jednocześnie w spornym okresie powódka była skonfliktowana z córką i była przekonana, że ta nie wróci już do Polski. Nieruchomość tymczasem z każdym rokiem niszczała i wymagała coraz większych nakładów. W pełni racjonalna wydaje się decyzja powódki o

sprzedaży domu, ponieważ zaś powódka chciała dodatkowo aby dom został w rodzinie idealnym wręcz rozwiązaniem wydaje się jej zbycie właśnie na rzecz pozwanych, którzy w tym czasie poszukiwali własnego lokum.

Powódka podnosiła wprawdzie, że nigdy nie miała zamiaru sprzedawać domu, chociażby ze względów sentymentalnych, gdyż jest to jej dom rodzinny i chciałaby go w przyszłości przekazać córce i jej dzieciom. Jednakże w okresie poprzedzającym sporną transakcję Z. R. była mocno skonfliktowana z córką z którą nawet procesowała się w sądzie o zwrot pożyczki. Wobec istniejącego konfliktu, powódka nie poinformowała córki o zamiarze sprzedaży domu. Gdy ta dowiedziała się o fakcie zbycia przez matkę nieruchomości już po zawarciu umowy, była oburzona i zażądała by matka odzyskała dom. Oświadczyła, że zamierza wrócić do Polski. Sąd Okręgowy wskazał, że trudno oprzeć się wrażeniu, że oburzenie córki faktem sprzedaży nieruchomości spowodowało, iż powódka postanowiła niejako odwrócić skutki dokonanej czynności. Sama powódka nie ukrywała zresztą, że bardzo chciała odzyskać dom dla córki. Dom przy ul. (...) zawsze był przeznaczony dla niej, po jego sprzedaży córka nie ma dokąd wracać, dom powódki przy ul. (...) w K. Ł. jest za mały. Wkrótce potem powódka wystosowała do pozwanych wezwanie przedsądowe do zapłaty kwoty 80.000 złotych, w którym sama niejako potwierdziła ważność umowy z dnia 15 maja 2006 roku, wskazując jednoznacznie, iż kwota ta należy jej się z tytułu sprzedaży nieruchomości. W wezwaniu tym powódka przyznała iż: „aktem notarialnym z dnia 15 maja 2006 r. sprzedała zabudowaną nieruchomość”. W tym miejscu podkreślić należy wyraźną niekonsekwencję twierdzeń powódki, która domaga się zapłaty kwoty z tytułu umowy sprzedaży, wskazując jednocześnie, iż umowa ta jest nieważna, gdyż dokonana została rzekomo dla pozorów.

Pomijając już fakt, czy kwota ta została zapłacona czy też nie przez pozwanych, Sąd Okręgowy zaznaczył, że twierdzenia strony powodowej są względem siebie sprzeczne. Nieuzasadnione jest bowiem żądanie zapłaty ceny z tytułu nieważnej umowy. Poza tym, nawet jeśli pozwani nie zapłaciliby wskazanej kwoty, niewykonanie zobowiązania nie stanowi podstawy do dochodzenia unieważnienia umowy z powodu jej pozorności. Wątpliwości budzi również tłumaczenie strony powodowej, która w treści pozwu wskazuje, iż „w powyższym piśmie (wezwanu) powódka wskazała, iż żądana kwota wynika z tytułu sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, (...) a motywy swoje wyjaśnia pozornością zawartej umowy”. W przekonaniu Sądu Okręgowego pozorność umowy sprzedaży nieruchomości w żaden sposób nie może motywować żądania zapłacenia kwoty z tytułu tej umowy. Tłumaczenie powódki, że kwoty tej żądała z powodu dbałości o własne interesy finansowe dodatkowo potęgują sprzeczność jej stanowiska.

W związku z powyższym trudno zgodzić się z twierdzeniem powódki, iż w chwili zawarcia umowy sprzedaży obie strony nie miały zamiaru wywołania skutków prawnych, które występują w związku z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji wskazał przy tym, że nawet jeśli powódka nie miała zamiaru rzeczywistego wywołania skutków prawnych umowy sprzedaży nieruchomości, nie stanowi to podstawy do uznania, że czynność została dokonana dla pozorów. Jedną z koniecznych przesłanek pozornej czynności prawnej jest bowiem zgoda adresata oświadczenia woli na dokonanie czynności prawnej jedynie dla pozorów. W związku z powyższym pozorność wchodzi w rachubę tylko wtedy, gdy brak zamiaru wywołania skutków prawnych został wobec drugiej strony oświadczony otwarcie, tak że miała ona pełną świadomość co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta oraz w pełni się z tym zgadzała. Nie powoduje więc skutków określonych w tym przepisie symulacja jednostronna, polegająca na tym, że ten, kto składa oświadczenie woli, wprawdzie nie ma zamiaru wywołania skutków prawnych, ale nie ujawnia tego zamiaru drugiej stronie.

Jak wynika z zeznań pozwanej, pozwani nigdy nie wyrazili zgody na zawarcie pozornej umowy sprzedaży nieruchomości. Nie mieli również świadomości ani wiedzy o pozorności złożonego przez powódkę oświadczenia woli. Wprawdzie w toku prowadzonych ustaleń poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości strony rozważały różne, opcjonalne możliwości przeniesienia własności rzeczonyj nieruchomości, jednakże w chwili podpisywania aktu notarialnego pozwani byli przeświadczeni, iż zawierają skuteczną i ważną umowę sprzedaży nieruchomości.

Odmiennych wniosków nie nasuwa również rozmowa, na którą powołuje się strona powodowa, a która miała miejsce między powódką a pozwaną w lipcu 2011 r. Na stwierdzenie powódki: „napisaliśmy inny akt notarialny a miał być inny”, pozwana odpowiada: „Tak, to teraz co ja mam zrobić”. W ocenie Sądu pierwszej instancji powyższej wymiany zdań nie można traktować jako potwierdzenia zawarcia pozornej umowy sprzedaży, jak chce tego strona powodowa. Potwierdza to raczej fakt, iż przed zawarciem przedmiotowej umowy rozważane były różne możliwości - co było niesporne między stronami - jednak w efekcie strony doszły do wniosku, iż najlepszym rozwiązaniem będzie umowa sprzedaży nieruchomości. Co więcej, wypowiedzi pozwanej jasno wskazują że jest ona zaskoczona całą sytuacją. W trakcie rozmowy kilkakrotnie dawała wyraz swojemu zdziwieniu: „W ogóle do tej pory nie wiem o co chodzi. Chodzi o to, że my mamy dać jakieś pieniądze, teraz, po tylu latach?” oraz „A teraz o co chodzi? My mamy oddać Ci ten dom? Bo ja nie rozumiem”. Postawa pozwanej świadczy raczej o tym, że była ona przekonana o ważności zawartej umowy.

Ponadto żądania swoje powódka częściowo motywuje poczuciem pokrzywdzenia oraz faktem, że pozwani przestali ją odwiedzać. Jednakże zobowiązanie do opieki nie stanowi essentialia negotii umowy sprzedaży. Obowiązek taki nie został określony również jako element dodatkowy w umowie sprzedaży nieruchomości zawartej 15 maja 2006 r. Nawet strona powodowa nie twierdzi, że zawarto umowę dożywocia. Zdaniem Sądu Okręgowego bardziej prawdopodobne wydaje się, że poczucie poszkodowania może być spowodowane znaczną różnicą wartości rynkowej nieruchomości, a nie nagannym zachowaniem pozwanych. Potwierdzać może to fakt, że powódka zdecydowała się wystąpić z powództwem dopiero po uzyskaniu informacji, że pozwani planują sprzedać rzeczoną nieruchomość po cenie znacznie przewyższającą kwotę zakupu.

Mając to wszystko na uwadze Sąd pierwszej instancji uznał żądanie powódki za bezzasadne co skutkowało oddaleniem powództwa. O kosztach zastępstwa procesowego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

- 1) naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 227 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, polegające na niedokonaniu ustalenia i oceny okoliczności, czy doszło do zapłaty przez pozwanych na rzecz powódki kwoty 80.000 złotych tytułem ceny nieruchomości i czy strony przed zawarciem umowy umówiły się na odpłatność bądź nie czynności, co pozwoliłoby ocenić rzeczywiste zamiary stron co do charakteru zawartej między nimi umowy, pomimo, iż wskazane wyżej okoliczności mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;
- 2) naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnej w miejsce swobodnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, skutkujące dokonaniem błędnych ustaleń faktycznych poprzez pominięcie zeznań świadka I. M., z których wynika, iż pozwani oświadczyli, że nie zapłacili powódce ceny;
- 3) naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c. polegające na braku wskazania, w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, przyczyn, dla których Sąd pierwszej instancji odmówił wiarygodności i mocy dowodowej zeznaniom świadka I. M. z których wynika, iż pozwani oświadczyli, że nie zapłacili powódce ceny;
- 4) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 83 § 1 k.c. polegające na jego niewłaściwej wykładni poprzez uznanie, iż zamiar zapłaty ceny jako element stanowiący essentialia negotii dwustronnie zobowiązującej umowy sprzedaży, nie ma wpływu na ustalenie i ocenę pozorności zawartej między stronami umowy.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów apelacji dotyczących naruszenia przepisów prawa procesowego, gdyż ewentualne uchybienia w tym zakresie mogą się przełożyć na prawidłowość ustaleń faktycznych, które determinują zastosowanie prawa materialnego.

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., którego naruszenia skarżąca upatruje w dowolnej, a nie swobodnej ocenie zebranego materiału dowodowego, skutkujące dokonaniem błędnych ustaleń faktycznych poprzez pominięcie zeznań świadka I. M., z których wynika, że pozwani oświadczyli, że nie zapłacili powódce ceny. Jak wielokrotnie wskazywano w orzecznictwie Sądu Najwyższego zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Podkreślić przy tym należy, że Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (por. przykładowo postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139,).

W orzecznictwie przyjmuje się przy tym, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, zgodnie z którymi sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (SN z dnia 20 marca 1980 r., II URN 175/79, OSNC 1980, Nr 10, poz. 200; z dnia 29 października 1996 r. w sprawie III CKN 8/86 (OSNC 1997/3/30). Ustalenia faktyczne w oparciu o tak ocenione dowody nie mogą wykazywać błędów tak faktycznych tzn. nie mogą być sprzeczne z treścią dowodów, jak i logicznych (błędności rozumowania i wnioskowania). Z kolei podstawę wyroku może stanowić tylko całokształt okoliczności przedstawionych w toku rozprawy głównej i istniejących w chwili jej zamknięcia. Zdarza się, iż dowody przedstawiane przez strony na poparcie swoich twierdzeń są ze sobą sprzeczne. Na podstawie takiego materiału można zbudować dwa lub więcej stanów faktycznych, wzajemnie sprzecznych, które znajdą potwierdzenie w części dowodów. Jednak w ramach swobodnej oceny dowodów to Sąd orzekający jest uprawniony do wyboru jednej z nich na warunkach określonych w wyżej wskazanym przepisie art. 233 § 1 k.p.c. na pełną aprobatę zasługuje w tym kontekście pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 27 kwietnia 2006 r. w sprawie I ACa 1303/05 (LEX nr 214251), iż skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd ten uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego dokonana przez Sąd pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie ocena dowodów nie narusza, ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego czy właściwego kojarzenia faktów. Nie sposób również przypisać Sądowi błędu w ocenie mocy poszczególnych dowodów. Zaznaczyć przy tym należy, że Sąd orzekający w pierwszej instancji, dokonując oceny dowodów odniósł ich znaczenie do zebranego w sprawie materiału dowodowego. Sam zaś fakt, że świadek nie pozostaje w relacjach rodzinnych ze stronami, nie przesądza jeszcze o przyznaniu temu świadkowi przymiotu wiarygodności. Sąd orzekający ma zawsze za zadanie, w granicach swobodnej oceny dowodów, miarkować każde zeznania świadków bez względu na to czy ci pozostają ze stroną w określonych

relacjach czy też nie. Tak samo jak w przypadku zeznań stron. W każdej sprawie strona jest zainteresowana korzystnym dla siebie rozstrzygnięciem, zatem aby zeznaniom tym odmówić wiary należy stwierdzić ich sprzeczność z zasadami wiedzy, logiki czy doświadczenia życiowego, w kontekście całego materiału procesowego danej sprawy. Zauważyć przy tym należy, że Sąd pierwszej instancji w ocenie poszczególnych dowodów wskazał wprost, że zasadniczą kwestią sporną między stronami była okoliczność, czy doszło do zapłaty przez pozwanych na rzecz powódki kwoty 80.000 złotych tytułem ceny nieruchomości, jednakże okoliczność ta nie była przedmiotem ustalenia i oceny w przedmiotowym postępowaniu jako pozostająca bez wpływu na ocenę pozorności zawartej między stornami umowy sprzedaży. W świetle powyższego nie sposób uznać, że świadkowi I. M. Sąd Okręgowy odmówił wiarygodności i mocy dowodowej jej zeznaniom, które z resztą powódka jedynie wybiórczo traktuje i interpretuje na swoją korzyść. Z treści uzasadnienia apelacji można wysnuć wniosek, że powódka próbuje jedynie przedstawić swój punkt widzenia i mimo kwestionowania rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji i zarzucania mu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. to brak jest argumentacji skarżącej, która wykazałaby błędy logiczne w formułowaniu wniosków czy też naruszenie zasad doświadczenia życiowego. Postawienie zarzutu obrazy art. 233 § 1 k.p.c. nie może bowiem polegać na zaprezentowaniu ustalonego przez siebie, na podstawie własnej oceny dowodów stanu faktycznego. Jak podkreśla się w orzecznictwie skarżący może tylko wskazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego i że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z 18 grudnia 2004 r., sygn. akt CK 369/03, LEX nr 174131). Apelacja powódki w zakresie zarzutów odnośnie nieprawidłowości oceny dowodów, która miałyby prowadzić do błędnego uznania przez Sąd Okręgowy, że nie doszło pomiędzy stronami do zawarcia umowy pozornej między stronami ma w istocie charakter polemiczny, kwestionuje dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę dowodów, przedstawiając własną wersję zdarzeń, ocenę dowodów opartą na subiektywnym przeświadczeniu skarżącej o wadze i doniosłości poszczególnych dowodów, co nie może odnieść oczekiwanego skutku.

Z powyższych względów za chybiony należy uznać również podnoszony przez skarżącą zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., gdyż uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiada wymogom konstrukcyjnym wskazanym w tym przepisie, zawiera ustalenia faktyczne oraz ich ocenę prawną, a wywody te pozwalają na prześledzenie toku rozumowania, jaki doprowadził do wydania orzeczenia, a zatem kontrola instancyjna nie napotyka na trudności. Zgodnie z powołanym przepisem uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których sąd się oparł i wyjaśnienia przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Dowód z przesłuchania świadka I. M. nie stanowił w rzeczywistości kontr dowodu wobec innych przeprowadzonych dowodów, gdyż okoliczność czy strona pozwana uiściła cenę za sporną nieruchomość jest kwestią bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w przedmiocie pozorności umowy. Dowód z przesłuchania tego świadka nie dawał podstawy do przyjęcia odmiennych ustaleń faktycznych, stąd nie wymagał oceny w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

W końcu niezasadny okazał się też zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, polegające na niedokonaniu ustalenia i oceny okoliczności, czy doszło do zapłaty przez pozwanych na rzecz powódki kwoty 80.000 złotych tytułem ceny nieruchomości i czy strony przed zawarciem umowy umówiły się na odpłatność bądź nie czynności, co pozwoliłoby ocenić rzeczywiste zamiary stron co do charakteru zawartej między nimi umowy, pomimo iż wskazane wyżej okoliczności mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W orzecznictwie podkreśla się, że przepis art. 227 k.p.c. w ogóle nie może być przedmiotem naruszenia przez sąd, ponieważ nie jest on źródłem obowiązków ani uprawnień jurysdykcyjnych, lecz w istocie określa wolę ustawodawcy ograniczenia kręgu faktów, które mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2012 r., sygn. II PK 259/11, LEX nr 1243021). Powyższy przepis stanowi jakie fakty winny być przedmiotem dowodu i stosowanie do tego Sąd ma obowiązek dokonania selekcji zgłaszanych wniosków dowodowych, aby nie doprowadzić do przeprowadzenia dowodów zbędnych, czy też nieprzydatnych, a tym samym przeciwdziałać przewlekłości postępowania. Ocena, czy określone fakty mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, zależy od tego, jak sformułowana i rozumiana jest norma prawna, która w rozpatrywanej sprawie znajdzie zastosowanie. Dokonane ustalenia faktyczne oceniane są bowiem w aspekcie określonego przepisu

prawa materialnego, który wyznacza zakres koniecznych ustaleń faktycznych i ma rozstrzygające znaczenie dla oceny, czy określone fakty, jako ewentualny przedmiot dowodu, mają wpływ na treść orzeczenia. Pamiętać przy tym należy, że zakres inicjatywy dowodowej należy do stron procesu stosowanie do dyrektywy wynikającej z art. 6 k.c. W rozpoznawanej sprawie powódka domagała się ustalenia, że czynności umowy sprzedaży nieruchomości położonej w K. na ulicy (...) była dokonana przez strony dla pozoru celem uzyskania przez pozwanych kredytu na remont przedmiotowego domu. W takiej sytuacji to powódka była obowiązana do wykazania przede wszystkim że strony w rzeczywistości nie miały zamiaru zawrzeć umowy sprzedaży domu. Nieprzeprowadzenie na tę okoliczność dowodu, w myśl reguły wynikającej z art. 6 k.c., wyłącza możliwość uznania spornej umowy za nieważną. Sama zaś okoliczność czy doszło do zapłaty umówionej ceny, jak była o tym mowa powyżej, ma drugorzędne znaczenie dla sprawy.

Zaznaczyć należy, że umowa zawarta przez strony w świetle materiału zgromadzonego w sprawie nie była umową pozorną, nie ma w sprawie bowiem żadnych dowodów na to, że jej strony miały z góry uzgodniony zamiar niewywołania jej skutków prawnych, a przeciwnie, zeznania pozwanych, świadków, oświadczenie złożone w akcie notarialnym w końcu też zeznania samej powódki świadczą o tym, że skarżąca rzeczywiście chciała zbyć tę nieruchomość. Okoliczności towarzyszące tej umowie potwierdzają tę wersję zdarzeń. Zaznaczyć należy, czemu powódka nie zaprzeczyła, że w tym czasie dużą część roku spędzała za granicami kraju, ponadto w K. posiada jeszcze jedną nieruchomość, a z córką rzekomo której chciała przekazać sporny budynek, w tym okresie była mocno skonfliktowana. Nie można również zapominać, że powódka planowała również darować sporną nieruchomość pozwany, co już samo świadczy o chęci się jej wyzbycia. Ostatecznie jednak strony uzgodniły, że zostanie ona sprzedana. Zatem miało dojść do przesunięcia nieruchomości do majątku strony pozwanej. Istotne jest także, że w tym czasie skarżąca wyremontowała nieruchomość stanowiącą jej własność na ulicy (...), co może sugerować, że w tym okresie otrzymała gotówkę, która pozwoliła jej ten cel zrealizować. Ostatecznie też istotne jest i to, że sam sprzedany dom był do kapitalnego remontu, który strona pozwana wykonała po zaciągnięciu uprzednio kredytu w kwocie około 200.000 złotych. Zauważyć też należy, że z zeznań świadka I. M., którymi skarżąca w apelacji próbuje podeprzeć swoje argumenty wynika, że zawarta była formalnie umowa sprzedaży. Nie może też umknąć uwadze fakt, że pozwani mieli odłożone pieniądze na zakup mieszkania, oboje pracowali, oszczędzali mieszkając przez kilka lat u krewnych. W toku procesu aktywność dowodowa powódki sprowadzała się w zasadzie jedynie do niczym niepopartych twierdzeń, że strony zawarły umowę pozorną sprzedaży i że nie otrzymała od strony pozwanej umówionej ceny. Twierdzenia te nie znajdują jednak potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Ciężar dowodu istnienia porozumienia pozornego stron umowy sprzedaży spoczywał na powódce, która z tego faktu wywodziła określone skutki prawne. Zaznaczyć przy tym należy, że przez umowę sprzedaży, zgodnie z art. 535 k.c., sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. Przepis art. 535 k.c. zawiera wprawdzie kodeksową definicję umowy sprzedaży wskazując jej elementy konstrukcyjne, konieczne do zakwalifikowania konkretnej umowy jako umowy sprzedaży. Do elementów tych należy określenie stron i ich roli w stosunku prawnym (sprzedawca, kupujący) oraz przedmiotu ich wzajemnych świadczeń. Przedmiotem świadczeń sprzedawcy jest przeniesienie własności i wydanie rzeczy kupującemu, zaś przedmiotem świadczenia kupującego jest zapłata ceny i odbiór rzeczy od sprzedawcy. Obowiązki te należą do essentialia negotii umowy sprzedaży. Oświadczenia woli zawarte w akcie notarialnym w zakresie dotyczącym ceny są składowym elementem treści działanej przez strony czynności prawnej, której ważność ustawa uzależnia od zachowania formy notarialnej (art. 158 k.c.), jednakże sama umowa o charakterze konsensualnym dochodzi do skutku już przez sam fakt jej zawarcia, a nie faktyczne wykonanie. W myśl bowiem art. 155 § 1 k.c. umowa sprzedaży rzeczy określonej co do tożsamości, a taką rzeczą jest sporna nieruchomość, przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny albo same strony postanowią inaczej. W przedmiotowej sprawie nie zachodzą jednak żadne okoliczności, które uzasadniałyby stwierdzenie, że własność nieruchomości nie przeszła na pozwanych z chwilą podpisania aktu notarialnego. Umowa sprzedaży rzeczy określonej co do tożsamości ma charakter konsensualny, co oznacza, że do jej zawarcia ze skutkiem prawnym w postaci przeniesienia własności wystarcza złożenie zgodnych i niewadliwych oświadczeń woli przez obie strony. Nie jest natomiast istotne, czy zostanie zapłacona przy zawarciu umowy cena, ani czy rzecz zostanie wydana. Wskutek zawarcia umowy sprzedaży następuje przejście prawa własności rzeczy do majątku nabywcy, zaś po stronie obu kontrahentów powstają określone roszczenia - dla nabywcy o wydanie przedmiotu umowy w odpowiednim stanie,

a dla sprzedawcy - o zapłatę ceny. Podkreślić przy tym jednak należy, że z aktu notarialnego wynika bezsprzecznie, że cena za nieruchomości została powódce uiszczona przed zawarciem przedmiotowego aktu notarialnego w całości.

W sprawie powstaje też wątpliwość czy strony mogłyby powołać na okoliczność zapłaty ceny świadka. Forsowane twierdzenia powódki wskazane w apelacji nie dążą bowiem do wykazania pozorności umowy, a jedynie de facto do nieuiszczenia ceny za nieruchomości. To z kolei mogłoby prowadzić do obejścia przepisów prawnych o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności w rozumieniu art. 247 k.p.c. i próbie dowodzenia za pomocą dowodu ze świadków poza osnowę dokumentu urzędowego.

Mając na uwadze przedstawione wyżej kwestie stwierdzić należało, że Sąd pierwszej instancji wyprowadził prawidłowy wniosek, że umowa sprzedaży z dnia 15 maja 2006 roku zawarta w formie aktu notarialnego jest umową ważną bowiem wola stron umowy sprzedaży odpowiadała istotnym postanowieniom tej umowy określonym w art. 535 k.c.

Z uwagi na powyższe okoliczności uznać należy również za niezasadny zarzut naruszenia prawa materialnego tj. art. 83 § 1 k.c. polegający na jego niewłaściwej wykładni poprzez uznanie, że zamiar zapłaty ceny jako element stanowiący essentialia negotii dwustronnie zobowiązującej umowy sprzedaży, nie ma wpływu na ustalenie i ocenę pozorności zwartej między stronami umowy.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy zastosował właściwe normy prawa materialnego i dokonał ich prawidłowej wykładni, co czyni niezasadnym zarzut naruszenia prawa materialnego. Na podzielenie zasługuje stanowisko Sądu Okręgowego, iż ustalenia faktyczne dokonane w tej sprawie w oparciu o zebrany materiał dowodowy nie dają podstaw do przyjęcia, że strony zawarły pozorną umowę sprzedaży nieruchomości.

Dla uznania czynności prawnej za pozorną niezbędne, na co zwracał uwagę Sąd pierwszej instancji, jest, aby adresat oświadczenia woli zgadzał się na pozorność. Zgoda musi być wyraźna i nie budzić żadnych wątpliwości. W orzecznictwie podkreśla się, że nieważność czynności prawnej z powodu pozorności złożonego oświadczenia woli może być stwierdzona tylko wówczas, gdy brak zamiaru wywołania skutków prawnych został przejawiony wobec drugiej strony tej czynności otwarcie tak, że miała ona pełną świadomość co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta i w pełni się z tym zgadza (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1998 r., sygn.. akt II CKN 816/97, Lex, nr 56813). Warunek zgody wskazuje na konieczność porozumienia między stronami co do dokonania czynności pozornej. Nie wystarczy, że na podstawie okoliczności adresat mógł się domyślać, iż składający oświadczenie woli nie traktuje go poważnie, podobnie jak nie można by postawić mu zarzutu, że przy dołożeniu należytej staranności mógł się o tym dowiedzieć. Wymóg zgody oznacza, że adresat musi mieć pozytywną wiadomość o tym, że oświadczenie nie ma wywołać tych skutków prawnych, jakie normalnie z niego wypływają, i ponadto na stan taki musi wyrazić niebudzącą wątpliwości zgodę. Zgoda drugiej strony na pozorność musi być uprzednia w stosunku do pozornego oświadczenia woli, a zatem powinna być wyrażona najpóźniej w chwili dokonywania czynności prawnej. W orzecznictwie podkreśla się również, że badając wolę stron (pozorność) należy uwzględnić okoliczności poprzedzające zawarcie umowy jak również występujące później (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2010 r., V CSK 369/09, LEX nr 602337). Mając to na uwadze, należy stwierdzić, że w przedmiotowej sprawie ustalone okoliczności nie potwierdzają pozorności zawartej między stronami umowy sprzedaży.

Skuteczne powołanie się na pozorność umowy prowadziłyby do stwierdzenia nieważności łączącej strony umowy, ale aby stwierdzić pozorność umowy najpierw powódka musiałaby ją udowodnić zgodnie z regułami art. 6 k.c., a tego w żaden sposób nie uczyniła. Nie jest wystarczające w tym zakresie ewentualne powołanie się przez skarżącą na jej własną ocenę treści umowy odmienną niż dokonał tego Sąd pierwszej instancji, gdyż byłaby to gołosłowna polemika z ustaleniami faktycznymi i oceną prawną dokonaną przez sąd a quo. Pozorność jest okolicznością faktyczną i należy ją wykazać, a nie oczekiwać, że sąd podzieli hipotetyczne założenie o pozorności umowy zawartej między stronami. W świetle wyżej wskazanych okoliczności faktycznych sprawy nie sposób uznać, że został naruszony przez Sąd pierwszej instancji przepis art. 83 § 1 k.c. Co istotne pozwani konsekwentnie utrzymywali, że ich jedynym zamiarem był zakup

nieruchomości, bowiem uwzględniając koszty remontu oraz konieczność zaciągnięcia na ten cel kredytu jedynie takie rozwiązanie było przez nich do zaakceptowania.

Podsumowując powyższe rozważania należy stwierdzić, że Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowej oceny materiału dowodowego, która pozwala na sformułowanie tezy o braku podstaw do uznania, że czynność w postaci sprzedaży nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) była czynnością pozorną. Mając powyższe względy na uwadze, jak również treść art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki jako bezzasadną.

O kosztach procesu w postępowaniu odwoławczym Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej w postępowaniu apelacyjnym, obliczone stosownie do § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013. 461) w kwocie 2.700 złotych.