

Sygn. akt I ACa 503/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia SA Wincenty Ślawski
	Sędzia SA Lilla Mateuszczyk Sędzia SO del. Sławomir Zieliński (spraw.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. P.**

przeciwko **B. K. i W. K.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 11 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 74/12

I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący: „oddala powództwo

i zasądza od Z. P. na rzecz B. K.

i W. K. solidarnie kwotę 3.617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.”;

II. zasądza od Z. P. na rzecz B. K.

i W. K. solidarnie kwotę 5.200 (pięć tysięcy dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 503/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 11 grudnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził solidarnie od pozwanych B. K. i W. K. na rzecz powoda Z. P. kwotę 100.000 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 7 kwietnia 2012 roku oraz kwotę 3.617 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód i pozwana są rodzeństwem. Pozwany jest szwagrem powoda. Strony mają jeszcze dwóch braci: P. i K.. Rodzice powoda i pozwanej byli właścicielami nieruchomości położonej w P. oraz ok. 4 ha ziemi. Ojciec powoda zmarł w 1999 roku, a matka w 2004 roku. Rodzice stron podzielili gospodarstwo rolne na działki. K. P. otrzymał działkę budowlaną w P., na której wybudował dom. P. P. (2) także otrzymał działkę budowlaną. Pozwana otrzymała spłatę z gospodarstwa – rodzice darowali jej pieniądze na zakup mieszkania w Ł.. Pozostałą część gospodarstwa rolnego otrzymał powód. Powód przy pomocy braci wybudował nowy dom w którym zamieszkał wraz z matką. Dom nie był wykończony. Matka stron od 2001 roku chorowała na raka. W opiece nad matką pomagało powodowi pozostałe rodzeństwo. Powód pracował jako kierowca TIR, wyjeżdżał na kilka dni. Pozwani chcieli wybudować dom na działce powoda położonej naprzeciwko domu powoda. Powód darował tę działkę pozwany, ale sąsiad nie wyraził zgody na budowę domu. Powód, aby zapewnić matce opiekę zaproponował pozwany, aby przeprowadzili się do Popowa i zamieszkali w nowo wybudowanym domu, powód nie miał pieniędzy na jego wykończenie. Pozwani zamieszkali w tym domu w 2004 roku. Pozwana chciała aby powód przeniósł na nią i jej męża własność nieruchomości na co powód wyraził zgodę. Strony i ich matka rozważali ewentualną zamianę przez powoda nieruchomości w P. na mieszkanie pozwanej w Ł.. Ostatecznie zrezygnowano z tej opcji. Pozwana miała zamiar zaciągnięcia kredytu na wykończenie domu.

W dniu 17 marca 2004 roku strony zawarły umowę w formie aktu notarialnego, mocą której powód dokonał na rzecz pozwanych sprzedaży nieruchomości rolnej położonej we wsi P., składającej się z działek gruntu nr (...), objętej księgą wieczystą Kw nr (...). Cenę sprzedaży strony określiły na kwotę 38.000 złotych i oświadczyły, że cena ta została zapłacona powodowi przed podpisaniem umowy sprzedaży.

Bracia stron o zamiarze sprzedaży nieruchomości dowiedzieli się po zawarciu umowy.

W dniu 16 maja 2004 roku powód zakupił samochód O. (...) za kwotę 8.700 złotych. Pieniądze na zakup pochodziły z wynagrodzenia za pracę, jakie powód otrzymywał w kwocie 2.000 złotych miesięcznie. Powód płacił wówczas alimenty w kwocie 300 złotych.

Powód nie otrzymał od pozwanych umówionej ceny sprzedaży w kwocie 38.000 złotych. Kwestię tę strony ustaliły przed podpisaniem umowy. Zgodnie z ustaleniami strony miały wspólnie zamieszkiwać w domu w P., a w razie nieporozumień między nimi pozwana miała zakupić powodowi mieszkanie podobne do tego jakie zakupiła z pieniędzy od rodziców w Ł..

Mieszkanie pozwanych składające się z dwóch pokoi i kuchni o powierzchni 35 m² było przez nich przez pewien czas wynajmowane, a następnie w kwietniu 2004 roku sprzedane za cenę 56.000 złotych.

Przy ustnych ustaleniach stron w zakresie obietnicy zakupu powodowi kawalerki w ramach rozliczeń za sprzedaż nieruchomości w P. obecny był P. P. (2). K. P. po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości w P. dowiedział się od swojej matki, że powód ustalił z pozwaną, iż ta ma zakupić mu mieszkanie w blokach w ramach rozliczenia sprzedaży nieruchomości w P..

Powód nie zawarł umowy zamiany domu w P. na mieszkanie pozwanej w Ł. bo nie zamierzał wyprowadzać się do miasta, chciał mieszkać w domu i ufał pozwanej.

Strony ustaliły, że koszty utrzymania domu w P. ponosić będzie pozwana. W zamian za mieszkanie i wyżywienie powód zajmował się uprawą gospodarstwa – hodował trzodę chlewną i uprawiał zboże na paszę dla tuczników. Pozwani pomagali powodowi w pracy na roli – powód uprawiał zboże, pozwany zajmował się hodowlą tuczników. Pożytki z pracy w gospodarstwie, w tym zyski ze sprzedaży tuczników powód przekazywał pozwanej. Poza pracą

w gospodarstwie pracował jako operator dźwigu. W czasie jego delegacji służbowych gospodarstwem zajmował się pozwany. Powód z pozwaną ustalili, iż pozwana będzie zamieszkiwała na górze domu, a powód na dole. Góra domu nie jest do tej pory całkowicie wykończona, ani ocieplona. Powód zajmuje mały pokój na dole, z pozostałych pomieszczeń korzystają wspólnie.

Do roku 2008 relacje stron układały się dobrze. Od tego czasu zaczęły się nieporozumienia. Pozwana miała pretensje do powoda o jego częste wyjazdy, podczas których pracą w gospodarstwie musiał zajmować się pozwany. Pozwana nie знаła się na prowadzeniu gospodarstwa. Od 2008 roku pozwani nie hodują tuczników. Pozwana przestała gotować obiady dla powoda, żądając od niego opłaty za mieszkanie i wyżywienie w kwocie 200 złotych miesięcznie, bądź wyprowadzki.

Powód wówczas przestał zajmować się gospodarstwem, zażądał od pozwanych zakupu dla niego mieszkania, które obiecali mu kupić w określonym czasie.

Do zawarcia ustnej ugody między stronami doszło we wrześniu 2009 roku, pozwani zobowiązali się wówczas do zakupu dla powoda mieszkania dwupokojowego w Ł. w terminie do września 2010 roku. Przy tych ustaleniach obecni byli P. i K. P.. W tym okresie czasu P. P. (2) pozostawał w dobrych stosunkach ze stronami, odwiedzał ich w domu w P., nocował na piętrze domu.

Pozwana nie zakupiła powodowi mieszkania w umówionym terminie. Z tego względu powód postanowił wraz z braćmi, że strony zawrą umowę na piśmie, w której pozwana zobowiąże się do wykonania zobowiązania w postaci zakupu powodowi mieszkania.

Powód żałuje, iż zawarł z pozwaną umowę sprzedaży nieruchomości w P.. Pozostawał w przekonaniu, iż jego rodzona siostra dotrzyma złożonej obietnicy.

Powód nie otrzymał od pozwanych żadnych kwot pieniężnych w szczególności 20.000 złotych po sprzedaży przez pozwanych mieszkania w Ł..

W dniu 22 listopada 2010 roku powód, pozwani oraz bracia powoda K. i P. P. (2) spotkali się dwukrotnie w domu pozwanych. Podczas pierwszego spotkania ok. godz. 10.00-11.00 rozmawiali na temat zakupu mieszkania dla powoda, z braku czasu pozwanych uczestnicy spotkania umówili się na podpisanie umowy na godz. 14.00-15.00.

W toku pertraktacji ugodowych pozwani B. i W. K. oraz ich bracia K. P. i P. P. (2) uzgadniali warunki powyższej ugody. B. K. wyrażała zgodę na zakup kawalerki dla powoda, zamiar zakupu powodowi mieszkania był już uprzednio rozważany przez strony ugody. Pozwana sprawdziła nawet ogłoszenia o sprzedaży mieszkań- znalazła ogłoszenie o sprzedaży mieszkania dwupokojowego o pow. 38 m² położonego na osiedlu (...) za cenę 95.000 złotych, lecz według niej powód musiałby dopłacić do ceny mieszkania cenę 20.000 złotych. Powód i jego brat chcieli aby pozwana zakupiła takie mieszkanie jakie sama posiadała w blokach tj. dwupokojowe. Jeden z braci proponował aby pozwana zakupiła kawalerkę a powód w ciągu 3 miesięcy wyprowadzi się z mieszkania pozwanej i jej męża i zostawi im wszystko. B. K. w toku pertraktacji oświadczyła, iż nie chce podpisywać ugody, jednakże zamierza kupić powodowi kawalerkę. Jeden z braci nalegał jednakże na spisanie ugody z uwagi na fakt, iż B. K. nie spełniła złożonej rok temu ustnej obietnicy zakupu powodowi mieszkania.

Treść pertraktacji ugodowych została przypadkowo nagrana przez P. P. (2) telefonem komórkowym.

Uczestnicy pertraktacji ugodowych mówili podniesionymi głosami, nie kierowali względem siebie żadnych gróźb.

Zgodnie z umową zawartą w dniu 22 listopada 2010 roku w Ł. pomiędzy stronami – powodem Z. P., pozwanymi B. i W. K., pozwani zobowiązali się w ramach rozliczeń zakupu nieruchomości położonej w (...) do nabycia dla Z. P. mieszkania w blokach w Ł. od 25 m² do 40 m² składającego się z jednego lub dwóch pokoi i kuchni. Mieszkanie winno być nabyte na rzecz Z. P. w okresie do 30 września 2011 roku. Stan nabytego mieszkania miał pozwalać na natychmiastowe

zamieszkanie bez remontu. Strony ustaliły w umowie, iż do chwili nabycia na rzecz Z. P. w/w mieszkania będzie on mógł i miał prawo nieodpłatnego zamieszkiwania w nieruchomości położonej w (...). Po przekazaniu mieszkania na rzecz Z. P. w/w będzie miał czas 3 miesięcy na zabranie swoich rzeczy i wyprowadzenie się z nieruchomości położonej w (...). Po rozliczeniach stanowiących zakup mieszkania Z. P. w/w w terminie 3 miesięcy miał obowiązek wymeldować się z nieruchomości położonej w (...) i opuścić ją zostawiając wszystko w domu, gospodarstwie.

Treść ugody spisał brat powoda P. P. (2). Pod ugoda podpisali się wszyscy obecni przy tej ugodzie powód, pozwani, bracia powoda P. i K. P..

W czasie podpisywania tej ugody były obecne wszystkie strony ugody, żadna ze stron nie miała zastrzeżeń do sformułowania ugody dotyczącego zobowiązania się pozwanych w ramach rozliczeń zakupu nieruchomości położonej w (...) do nabycia dla Z. P. mieszkania w blokach w Ł. od 25 m² do 40 m². Powód oraz jego bracia P. i K. P. nie zachowywali się w sposób niewłaściwy, nie kierowali pomówień ani gróźb ani nie stosowali przemocy względem pozwanych, w szczególności nie grozili pozwanym, iż w razie braku zgody na ich warunki, załatwią ich, podpalą ich dom lub stanie się krzywda im lub ich dzieciom. Powód nie był natarczywy ani wulgarny. Nie było żadnej kłótni czy awantury. Ugoda spisano w salonie w domu pozwanych.

Pozwana własnoręcznie podpisała powyższą ugoda.

Pozwana nie mówiła nigdy do braci powoda P. i K. P. czy osób trzecich, iż zapłaciła powodowi pieniądze za nieruchomość w P. wynikające z aktu notarialnego.

Na jesieni 2011 roku pozwana przeprowadziła spotkanie z powodem, jego braćmi P. i K. P. oraz wujkiem S. N. (bratem matki powoda i pozwanych) dotyczące zawartej w dniu 22 listopada 2010 roku umowy. Pozwana oświadczyła, iż umowa z dnia 22 listopada 2010 roku jest nieważna. S. N. zaproponował uczestnikom spotkania, iż pozwana zakupi dla powoda konkretne mieszkanie położone w Ł. o wartości 120.000 zł, jeżeli powód dopłaci 60.000 złotych, z uwagi na poniesienie przez pozwaną pewnych kosztów dotyczących wykończenia domu w P., bez ich dokładnego sprecyzowania. Powód nie wyraził zgody na propozycję wujka. Pozwana nie wysuwała wobec powoda żadnych propozycji, nie wyjaśniała z jakiego powodu powód miałby dopłacić kwotę 60.000 złotych. Spotkanie zakończyło się bez żadnych ustaleń, również w czasie tego spotkania pozwana nie twierdziła, że zapłaciła za nieruchomość w P., nie protestowała z jakich powodów ma zakupić powodowi mieszkanie w Ł..

W piśmie z dnia 10 października 2011 roku, otrzymanym przez powoda w dniu 18 października 2011 roku, pozwani złożyli oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umowy z dnia 22 listopada 2010 roku jako zawartej pod wpływem gróźb i zastrasznień kierowanych wobec nich przez powoda oraz braci P. i K. P.. Pozwani podnieśli, iż w dniu 22 listopada o godz. 10.00 na terenie ich posesji był przedstawiciel nadzoru budowlanego, który dokonał oględzin wszczętych przez Z. P. robót budowlanych na nieruchomości położonej w P.. Po opuszczeniu przez inspektora budowlanego posesji pozwanych, powód wraz z braćmi P. i K. P. zaczęli w głośny, wulgarny sposób kierować pomówienia i groźby pod adresem pozwanych. Pozwani zignorowali zachowanie powoda i jego braci, którzy opuścili posesję pozwanych, by tego samego dnia przybyć ponownie w celu podpisania umowy. Podczas wieczornej wizyty powód wraz z braćmi w sposób stanowczy i natarczywy zaczęli sugerować pozwanym, iż w razie braku zgody na proponowane przez nich warunki, mogą ich załatwić oraz, że może zostać podpalony dom lub stanie się krzywda pozwanym lub ich dzieciom. Pozwani potraktowali poważnie groźby powoda, który zamieszkiwał z nimi w tym samym budynku, wskutek czego z obawy o życie swoje i swoich dzieci oraz o swoje mienie zawarli powyższą ugoda z dnia 22 listopada 2010 roku.

Pozwani zakwestionowali fakt braku rozliczenia się z pozwanym ze sprzedaży nieruchomości w P.. Oświadczyli, iż cena sprzedaży została przez nich uiszczona, co znajduje potwierdzenia w treści aktu notarialnego.

Powód nadal zamieszkuje w domu pozwanej w P., nie ponosi żadnych kosztów utrzymania. Między powodem a pozwaną istnieje konflikt, dochodzi między nimi do awantur dotyczących faktu zamieszkiwania przez powoda w tym domu, jak i sposobu korzystania z niego tj. o wjazd na posesję, o używanie sprzętu elektronicznego, o psa. Powód ma

zakaz korzystania z kuchni, korzysta z lodówki znajdującej się na korytarzu, posiłki przygotowuje w pokoju. Obecnie pracuje w 1/2 wymiaru pracy, w charakterze mechanika, za wynagrodzeniem 620 zł. Powód nie posiada żadnych oszczędności. Płaci alimenty w wysokości 600 zł. Powód korzysta z pomocy finansowej braci. Zaprasza czasem do domu swoich znajomych, rodzinę, gości ich wówczas w swoim pokoju, wizyty te mają spokojny przebieg. Powód nie ma problemu alkoholowego. Pozwana nie zwróciła powodowi pożyczki w kwocie 1500 zł.

Pozwani nie chcą aby powód tam dalej zamieszkiwał.

P. i K. P. pozostają w konflikcie z pozwanymi od momentu wniesienia powództwa w przedmiotowej sprawie. Obecnie P. P. (2) odwiedza jedynie powoda, pozwana w jednej z rozmów telefonicznych oświadczyła P. P. (2), że nie życzy sobie jego odwiedzin w jej domu.

W trakcie zamieszkiwania powoda z pozwaną w domu w P. powód poniósł nakłady w 2009 roku na nieruchomość tj. postawił płoty, ogrodzenie na froncie budynku, płot metalowy na wylewce fundamentowej z klinkieru, w wysokości ok. 6.000 zł. Uprzednio – w latach 2006/2007 roku - powód postawił pomieszczenie gospodarcze z tyłu budynku, na przechowywanie zboża. Powód dokupił maszyny rolnicze – siewnik, podstawowe maszyny potrzebne do gospodarstwa – rozdrabniacz do paszy do karmienia tuczników. Powód uczynił te nakłady z myślą o siostrze, nadto zamierzał tam mieszkać na stałe.

Pozwani nie zakupili na rzecz powoda w ustalonym w umowie terminie tj. do 30 września 2011 roku mieszkania.

Pozwani zakupili w październiku 2011 roku mieszkanie w Ł. przy ul. (...) o pow. 33 m² kw., za cenę 100.000 zł. Pozwana zaciągnęła na kupno tego mieszkania kredyt bankowy w wysokości 93.000 zł, na okres 25 lat.

Wartość lokalu mieszkalnego o powierzchni od 25 m² do 40 m²., znajdującego się w blokach na terenie Ł., usytuowanego na dowolnej kondygnacji, w stanie technicznym nie wymagającym remontu, będącym przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub będącego samodzielny, wyodrębnionym lokalem mieszkalnym w dniu 30 września 2011 roku, znajduje się w przedziale od 78.599 złotych do 153.805 złotych w zależności od lokalizacji, wielkości i innych indywidualnych cel lokalu.

Oszacowane wartości stanowią wartość rynkową lokalu mieszkalnego dla aktualnego sposobu użytkowania ((...)), uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja, kondygnacja, metraż, stan techniczny i rodzaj prawa do lokalu. Określoną wartość w odniesieniu do 1 m kw. powierzchni użytkowej lokalu zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym. Do określenia wartości rynkowej przedmiotowego lokalu przeanalizowano rynek lokalny. Okres monitorowania rynku rok 2011.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd Okręgowy wskazał, że nie dał wiary zeznaniom pozwanych, że zapłacili powodowi kwotę 38.000 zł za kupno nieruchomości położonej w P. w 2004 roku. Zeznania w powyższym zakresie są sprzeczne z zeznaniami powoda i świadków K. i P. P. (2) oraz nie znajdują potwierdzenia w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Poza stwierdzeniami w akcie notarialnym z dnia 17 marca 2004 roku, w którym wskazano, iż cena zapłaty została uiszczona przed podpisaniem aktu notarialnego pozwani nie wskazali innych dowodów na okoliczność zapłaty powodowi umówionej ceny 38.000 zł. Zgodnie z oświadczeniem zawartym we wskazanym akcie notarialnym zapłata nastąpiła przed podpisaniem aktu. Pozwani zaś twierdzą, że zapłata nastąpiła po podpisaniu aktu notarialnego w domu pozwanych w obecności matki powoda i pozwanej. Matka powoda i pozwanej już nie żyje, zaś innych dowodów pozwani nie przedstawili – w szczególności nie wskazali źródła sfinansowania zapłaty ceny zakupu 38.000 zł. Niewątpliwie mieszkanie w Ł. pozwana sprzedała po dokonaniu zakupu od powoda nieruchomości w P.. Pozwani nie przedstawili umowy sprzedaży mieszkania w Ł., jednakże bezsporna jest okoliczność, że sprzedaż nastąpiła po nabyciu nieruchomości w P.. Kwota 38.000 zł w 2004 roku stanowiła dla pozwanych znaczną wartość majątkową. Bezspornie pozwani nie zaciągnęli na ten cel kredytu bankowego. Nie przedstawili także żadnych wniosków dowodowych na tę okoliczność – wyciągu z banku mogącego dokumentować fakt pobrania w 2004 roku znacznej kwoty pieniędzy z konta czy posiadania przez nich oszczędności w dacie zakupu. Nie przedstawili również

umowy pożyczki zawartej z siostrą powoda, na którą się powołują, ani nie zgłosili dowodu z zeznań siostry powoda na okoliczność zawarcia tej pożyczki. Nadto należy podnieść, że pozwani po zamieszkaniu w P. wykonywali nakłady na nieruchomość, a zatem musieli ponieść koszty finansowe z tego tytułu. Ponadto z ustalonego i bezspornego w tej części stanu faktycznego wynika, iż strony w dacie zakupu nieruchomości w P. uzgodniły, że będą wspólnie zamieszkiwały na tej nieruchomości, że powód nie będzie się wyprowadzał, nadal będzie zajmował jeden pokój i korzystał wspólnie z pozwanymi z kuchni, łazienki i przedpokoju. Strony ustaliły również, iż powód nie będzie ponosił żadnych kosztów utrzymania nieruchomości – opłat za światło, wodę, ścieki, oraz iż pozwana będzie przygotowywała posiłki także dla powoda, który nie będzie zwracał pieniędzy za wyżywienie. Ponadto strony uzgodniły, iż powód będzie pracował w gospodarstwie rolnym, które sprzedął pozwanym. A zatem gdyby rzeczywiście pozwani zapłacili powodowi cenę nabycia nieruchomości to z pewnością nie wyraziliby zgody aby powód nadal z nim zamieszkiwał i nie ponosił żadnych kosztów utrzymania domu i wyżywienia.

Wobec powyższego te uzgodnienia stron co do dalszego zamieszkiwania powoda świadczą o tym, iż pozwani nie zapłacili powodowi ceny nabycia nieruchomości.

Nadto bezsporna jest okoliczność, iż brat powoda P. P. (2) nagrał za pomocą telefonu komórkowego całą rozmowę stron ugody i uzgodnienia dotyczące umowy z dnia 22 listopada 2010 roku. W czasie rozmowy przed podpisaniem umowy pozwani nie zaprzeczają, że zobowiązani byli do zakupu mieszkania dla powoda. Pozwani nie bronią się w rozmowie, iż zapłacili powodowi za nieruchomość a więc dlaczego mają mu jeszcze kupić mieszkanie. Nie kwestionują tego obowiązku. Pozwana kilkakrotnie wyrażała zgodę na zakup mieszkania dla powoda. Pozwana pertraktowała tylko co do wielkości mieszkania i jego ceny, natomiast co do zasady kupna mieszkania nie padło ani jedno zdanie pozwanych.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanych, że strony nie uzgodniły w dacie zakupu nieruchomości w P., iż nie będą płacili za nieruchomość, a w razie gdy pojawią się konflikty związane ze wspólnym zamieszkiwaniem pozwani zakupią powodowi takie mieszkanie jakie pozwana miała przed przeprowadzką do Popowa, tj. mieszkanie w Ł.. O fakcie, iż były takie uzgodnienia, iż pozwani nie zapłacą za nieruchomość, a kupią dla powoda mieszkanie w Ł. gdy pojawią się konflikty świadczą bezsporne wyżej wymienione okoliczności tj. fakt wspólnego zamieszkiwania powoda z pozwanymi, prowadzenie wspólnego gospodarstwa i nie płacenie przez powoda za zamieszkiwanie i utrzymanie. Nadto należy wskazać, że zarówno z zeznań powoda jak i świadków K. i P. P. (2) wynika, że pozwani szukali dla powoda mieszkania w Ł. przed zawarciem umowy z dnia 22 listopada 2010 roku. Fakt ten wynika chociażby z nagrania rozmowy stron w dniu 22 listopada 2010 roku odbytej przed podpisaniem umowy, w wyniku której to rozmowy pozwana przedstawiła braciom konkretną ofertę zakupu mieszkania położonego w Ł., na osiedlu (...), składającego się z dwóch pokoi, o pow. 38 m², za cenę 95.000 złotych. Fakt poszukiwania przez pozwaną przed podpisaniem umowy ofert sprzedaży mieszkań w Ł. świadczy o tym, iż pozwana zobowiązała się już wcześniej do zakupu dla powoda mieszkania w Ł. w sytuacji, gdy strony z powodu konfliktów nie będą chciały nadal wspólnie zamieszkiwać. W świetle powyższego, gdyby pozwani zapłacili powodowi cenę nabycia 38.000 zł to niewątpliwie nie szukaliby dla powoda mieszkania w celu jego zakupu. Za powyższym przemawia także treść nagrania rozmowy stron z daty podpisania ugody z dnia 22 listopada 2010 roku.

Sąd Okręgowy nie dał wiary także zeznaniom pozwanych w tej części, w której podali, że powód po raz pierwszy zwrócił się do nich, aby zakupili dla niego mieszkanie w bloku w dacie zawarcia umowy z dnia 22 listopada 2010 roku. Zeznania te są sprzeczne z zeznaniami powoda i świadków braci powoda K. i P. P. (2), a także z treścią rozmowy stron z dnia 22 listopada 2010 roku nagranych przez brata powoda. Jak wynika z wcześniejszych rozważań pozwana w trakcie tej rozmowy przedstawiła oferty kupna mieszkania w Ł., zawarte w ogłoszeniach. W trakcie rozmowy obiecywała nadto kilkakrotnie, iż kupi powodowi mieszkanie. Nie oponowała w momencie oznajmienia jej przez brata P., iż już rok temu obiecywała, że kupi mieszkanie dla powoda, ale słowa nie dotrzymała. Ponadto z rozmowy stron wynika, że strony ten temat wielokrotnie rozmawiały z tym, że bez efektu. Pozwani z pewnością nie byli zaskoczeni żądaniem powoda zakupu dla niego mieszkania, pozwana starała się nie doprowadzić do podpisania umowy oraz wynegocjować korzystne warunki.

Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom pozwanych, że podpisali ugodę z dnia 22 listopada 2010 roku pod wpływem gróźb ze strony powoda i jego braci. Z treści rozmowy stron w chwili podpisania umowy wynika bezspornie, że powód ani jego bracia nie grozili pozwanym w żaden sposób. A zatem są to tylko gołosłowne stwierdzenia pozwanych. Również Sąd Okręgowy nie dał wiary, iż powód i jego bracia grozili pozwanemu przed podpisaniem umowy. Z treści rozmowy stron z dnia 22 listopada 2010 roku nie wynika aby pozwani byli zastraszeni, obawiali się powoda i jego braci. Pozwana swobodnie się zachowywała w obecności braci i starała się wywalczyć dla siebie korzystne skutki umowy. Ponadto bezsporna jest okoliczność, że pozwani nie zgłosili wniosku o ściganie i ukaranie powoda i jego braci z uwagi na groźby. Nadto należy podnieść, iż pozwani w oświadczeniu o uchyleniu się od skutków prawnych umowy podnieśli, że w dacie podpisywania umowy z dnia 22 listopada 2010 roku powód i jego bracia grozili pozwanym, że mogą ich załatwić, że podpalał im dom, że stanie się im krzywda oraz ich dzieciom. Z nagrania rozmowy wynika, że taka sytuacja nie miała miejsca.

Sąd Okręgowy nie dał wiary także zeznaniom pozwanego, że oprócz ceny nabycia nieruchomości w P. dodatkowo dał powodowi po sprzedaży mieszkania w Ł. kwotę 20.000 zł z uwagi na wzrost cen ziemi po wejściu Polski do Unii Europejskiej. Twierdzenia te są gołosłowne i nie znajdują odzwierciedlenia w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo jest zasadne i znajduje podstawę w przepisie art. 471 k.c..

W niniejszej sprawie powód domagał się od pozwanych odszkodowania w wysokości 100.000 zł z tytułu niewykonania przez pozwanych umowy z dnia 22 listopada 2010 roku. Bezsporna jest w sprawie okoliczność, że strony zawarły umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego w dniu 17 marca 2004 roku, mocą której powód dokonał na rzecz pozwanych sprzedaży nieruchomości rolnej położonej we wsi P., gminie Ł., składającej się z działek gruntu nr (...), mającej obszaru 2 hektary 95 arów czyli 1,9500 ha, objętej księgą wieczystą Kw nr (...). Cena sprzedaży wynosiła 38.000 zł a w tym za las i nieużytki o łącznym obszarze 0,5800 ha – 1.000 złotych.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że pozwani nie zapłacili powodowi kwoty 38.000 zł za nabycie nieruchomości w P.. Jednakże strony uzgodniły, że będą wspólnie zamieszkiwać w P. i w razie nieporozumień pozwani zobowiązali się do zakupu na rzecz powoda mieszkania w bloku w Ł. takiego, jakie sami posiadali przed sprzedażą.

Nie budzi też wątpliwości fakt, że strony od 2009 roku są skłócone i nie mogą już wspólnie zamieszkiwać na nieruchomości w P., a zatem pozwani zobowiązali się do zakupu mieszkania na rzecz powoda w Ł..

W tym celu strony zawarły umowę z dnia 22 listopada 2010 roku, zgodnie z którą pozwani zobowiązali się w ramach rozliczeń zakupu nieruchomości położonej w (...) do nabycia dla Z. P. mieszkania w blokach w Ł. od 25 m² do 40 m²., składającego się z jednego lub dwóch pokoi i kuchni, w terminie do dnia 30 września 2011 roku. Ponadto strony ustaliły, że stan nabytego mieszkania będzie pozwalał na natychmiastowe zamieszkanie bez remontu. Do chwili nabycia na rzecz Z. P. w/w mieszkania będzie on mógł i miał prawo nieodpłatnego zamieszkiwania w nieruchomości położonej w (...).

Kolejna bezsporna okoliczność to fakt, że pozwani w terminie do 30 września 2011 roku nie nabyli zgodnie z umową z dnia 22 listopada 2010 roku mieszkania na rzecz powoda. Jak wynika z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego wartość lokalu mieszkalnego o powierzchni od 25 m² do 40 m²., znajdującego się w blokach na terenie Ł., usytuowanego na dowolnej kondygnacji, w stanie technicznym nie wymagającym remontu, będącym przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub będącego samodzielny, wyodrębnionym lokalem mieszkalnym w dniu 30 września 2011 roku, znajduje się w przedziale od 78.599 złotych do 153.805 złotych w zależności od lokalizacji, wielkości i innych indywidualnych cel lokalu.

Wobec powyższego powód wykazał fakt niewykonania zobowiązania zakupu mieszkania przez pozwanych na swoją rzecz. Powód wykazał także drugą przesłankę, a mianowicie, że poniósł szkodę w kwocie 100.000 zł z powodu niewykonania zobowiązania. Powód wykazał także związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem zobowiązania, a szkodą.

A zatem wszystkie przesłanki z artykułu 471 k.c. zostały spełnione, toteż pozwani winni naprawić szkodę powodowi w kwocie 100.000 zł spowodowaną niewykonaniem zobowiązania zakupu mieszkania. Pozwani w niniejszej sprawie nie obalili domniemania z art. 471 k.c., nie udowodnili bowiem, że niewykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które pozwani nie ponoszą odpowiedzialności.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 100.000 zł. tytułem odszkodowania.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej kwoty Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. od dnia doręczenia pozwanym odpisu pozwu. Powód nie przedstawił bowiem dowodu doręczenia pozwanym wezwania do zapłaty tej kwoty z tego tytułu przed wniesieniem powództwa. Toteż roszczenie powoda o odsetki za okres od dnia 1 października 2011 roku podlega oddaleniu.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, iż pozwani nie zawarli umowy z 22 listopada 2010 roku pod wpływem groźby. Są to tylko gołosłowne twierdzenia pozwanych. Zgodnie z art. 87 k.c. kto złożył oświadczenie woli pod wpływem bezprawnej groźby drugiej strony lub osoby trzeciej, ten może uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia, jeżeli z okoliczności wynika, że mógł się obawiać, iż jemu samemu lub innej osobie grozi poważne niebezpieczeństwo osobiste lub majątkowe.

Kodeks nie definiuje pojęcia groźby, określa jedynie przesłanki, które nadają jej charakter normatywny. Są to: bezprawność i powaga groźby oraz normalny związek przyczynowy między groźbą a złożeniem oświadczenia woli określonej treści. Przesłanki te muszą występować łącznie. W niniejszej sprawie żadna z przesłanek nie została spełniona. Pozwani nie udowodnili, że złożyli oświadczenie pod wpływem groźby.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c..

Powyższe orzeczenie zaskarżyli w całości apelacją pozwani, zarzucając wyrokowi:

1) naruszenie prawa procesowego – art. 233 k.p.c. zobowiązującego sąd do oceny materiału dowodowego w oparciu o jego wszechstronne rozważenie poprzez:

I. dokonanie ustaleń sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, iż:

a) pozwani nie uiścili na rzecz powoda kwoty 38.000 złotych;

b) powód przekazywał pożytki z pracy w gospodarstwie pozwanej;

c) przyjęcie, iż spotkanie stron, braci P. i K. P. oraz S. N. miało miejsce jesienią 2011 roku, podczas, gdy z zeznań osób uczestniczących w tym spotkaniu wynika, iż spotkanie odbyło się jeszcze przed zakupem lokalu mieszkalnego przez pozwanych na podstawie umowy z dnia 11 października 2011 roku, a zatem odbyło się późnym latem;

d) pozwani nie wypełnili ciężącego na nich obowiązku zakupu mieszkania wynikającego z umowy z dnia 22 listopada 2010 roku;

e) powód poniósł szkodę w wysokości 100.000 złotych na skutek niewykonania przez pozwanych umowy z dnia 22 listopada 2010 roku;

II. pominięcie okoliczności, iż:

a) w sierpniu i wrześniu 2011 roku pozwana zwracała się do powoda z prośbą o obejrzenie lokalu mieszkalnego przy ul. (...);

b) umowa z dnia 22 listopada 2010 roku nie wskazywała terminu wydania powodowi lokalu mieszkalnego nabytego przez pozwanych w wyniku jej realizacji;

c) wartość lokalu mieszkalnego w Ł. o powierzchni od 25 m² do 40 m²., znajdującego się w blokach, usytuowanego na dowolnej kondygnacji, w stanie technicznym nie wymagającym remontu, będącym przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub będącego samodzielnym wyodrębnionym lokalem mieszkalnym w dniu 30 września 2011 roku mieściła się w przedziale 78.599 zł do 153.805 zł, w zależności od lokalizacji, wielkości i innych indywidualnych cech lokalu;

d) powód nie zwracał się do pozwanych o wydanie mu lokalu mieszkalnego położonego w Ł., ul. (...) nabytego przez pozwanych na podstawie umowy sprzedaży z dnia 11 października 2011 roku ani o przeniesienie na niego prawa własności do tegoż lokalu;

e) umowa z dnia 22 listopada 2010 roku została zawarta przez pozwanych w warunkach określonych w oświadczeniu o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli doręczonego powodowi w dniu 18 października 2011 roku.

2) naruszenie prawa procesowego – art. 328 § 2 k.p.c. poprzez skonstruowanie uzasadnienia, które nie wskazuje na podstawy zasądzenia odszkodowania na rzecz powoda konkretnie w kwocie 100.000 złotych, co uniemożliwia kontrolę instancyjną wyroku, tym bardziej, że w ustaleniach stanu faktycznego sąd I instancji powołał opinię biegłego ds. wyceny nieruchomości, z której wynikało, iż wartość lokalu mieszkalnego w Ł. o powierzchni od 25 m² do 40 m²., znajdującego się w blokach, usytuowanego na dowolnej kondygnacji, w stanie technicznym nie wymagającym remontu, będącym przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub będącego samodzielnym wyodrębnionym lokalem mieszkalnym w dniu 30 września 2011 roku mieściła się w przedziale 78.599 zł do 153.805 zł, w zależności od lokalizacji, wielkości i innych indywidualnych cech lokalu;

3) naruszenie prawa materialnego – art. 87 k.c. poprzez jego niezastosowanie, mimo, iż w realiach sprawy niniejszej istniały podstawy do jego zastosowania;

4) naruszenie prawa materialnego – art. 471 w związku z art. 354 k.c. poprzez ich zastosowanie w realiach sprawy niniejszej wobec uznania, że zobowiązanie nie zostało wykonane, mimo, iż powód nie udowodnił przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych;

5) naruszenie prawa materialnego – art. 734, 740 k.c. poprzez ich niezastosowanie w realiach niniejszej sprawy, mimo iż w dniu 22 listopada 2010 roku strony zawarły umowę zlecenia – tzw. fiducyjne nabycie własności (którą nazwały „ugodą”), a zatem to właśnie te przepisy winny mieć w sprawie zastosowanie.

Przy tak sformułowanych zarzutach apelujący wniesli o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości;

2) zasądzenie solidarnie na rzecz pozwanych od powoda zwrotu kosztów postępowania przed sądem I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

3) obciążenie powoda kosztami postępowania w sprawie, w tym w szczególności nieuiszczoną opłatą sądową oraz kosztami opinii biegłego,

ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi, pozostawiając temuż Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna i skutkuje zmianą zaskarżonego wyroku.

Na wstępie koniecznym jest odniesienie się do sformułowanych w apelacji zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyście przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Przede wszystkim wskazać należy, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy dokonał ustaleń stanu faktycznego znajdujących oparcie w zebranych materiale dowodowym, ocenionym bez przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów zakreślonej przepisem art. 233 § 1 k.p.c.. Ocenę tę Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje, zaś ustalenia stanu faktycznego poczynione przez sąd I instancji przyjmuje za własne.

Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądzenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. W ocenie materiału dowodowego sądowi przysługuje swoboda zastrzeżona przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Skuteczne kwestionowanie tej swobody może mieć miejsce tylko w szczególnych okolicznościach. Dzieje się tak w razie pogwałcenia reguł logicznego rozumowania bądź sprzeniewierzenia się zasadom doświadczenia życiowego. Okoliczności takie w niniejszej sprawie nie miały miejsca. Sąd Okręgowy w sposób obszerny, wyważony i przekonujący dokonał oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ocena ta była swobodna i jako taka nie może być skutecznie zakwestionowana. Nie była ona natomiast w żadnej mierze dowolna. W tej sytuacji Sąd Apelacyjny nie odnajduje sugerowanej przez skarżącą dowolności w ocenie zebranych w sprawie dowodów, ani też naruszenia przepisu art. 233 k.p.c..

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (porównaj - postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., sygn. akt IV CKN 970/00, opublikowane w zbiorze orzecznictwa LEX nr 52753). Zarzut ten nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (patrz - postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. akt II CKN 572/99, opublikowane w zbiorze orzecznictwa LEX nr 53136).

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 listopada 2002 roku w sprawie V CKN 1408/00 uznał, że sąd nie przekracza granic swobodnej oceny dowodów, jeżeli przy odmiennych twierdzeniach stron odnośnie przebiegu zdarzeń daje wiarę twierdzeniom jednej strony i w sposób logiczny oraz przekonujący to uzasadnia. Taka sytuacja zachodzi w przedmiotowej sprawie. Sąd Okręgowy, co do kwestionowanych w apelacji elementów stanu faktycznego, uznał za wiarygodną wersję wydarzeń prezentowaną przez powoda, w sposób prawidłowy analizując całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego i w sposób logiczny dokonując jego oceny.

Należy przy tym zauważyć, że większość spornych na etapie postępowania apelacyjnego elementów stanu faktycznego pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Dotyczy to w szczególności kwestii tego, czy pozwani uiszcili na rzecz powoda kwotę 38.000 złotych, oraz czy powód przekazywał pożytki z pracy w gospodarstwie pozwanej.

Niezależnie od tego Sąd Apelacyjny podziela w tym zakresie ocenę dowodów przeprowadzoną przez Sąd Okręgowy i poczynione przez niego w tym zakresie ustalenia przyjmuje za własne.

Prawidłowo również Sąd Okręgowy przyjął, że brak jest podstaw do uznania, iż oświadczenia woli pozwanych prowadzące do zawarcia umowy z dnia 22 listopada 2010 roku dotknięte są wadą oświadczenia woli pod postacią groźby. W zakresie dowodowym, dla potwierdzenia swego stanowiska w tym zakresie, pozwani przedstawili jedynie swoje zeznania. Zeznania te nie zasługują na wiarę. Należy bowiem podkreślić, że zgłaszając zarzut istnienia wady oświadczenia woli pozwani w sposób jednoznaczny sprecyzowali, że groźba kierowana pod ich adresem polegała na tym, iż w dacie podpisywania umowy z dnia 22 listopada 2010 roku powód i jego bracia grozili pozwanym, że mogą ich załatwić, że podpalą im dom, że stanie się im krzywda oraz ich dzieciom. Sprecyzowali więc zarówno czas kiedy groźba miała mieć miejsce jak i jej treść. W toku postępowania zostało zaprezentowane nagranie dźwiękowe, które dokumentowało przebieg zdarzenia, na które powoływali się pozwani. Nagranie to przeczy wersji wydarzeń prezentowanej przez pozwanych i nie potwierdza, aby pod ich adresem kierowane były groźby. Tym samym nie sposób przyjąć wersji wydarzeń prezentowanej przez pozwanych i mówiącej o złożeniu przez nich oświadczeń woli pod wpływem groźby za udowodnioną.

Chybionym jest również zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c..

Uzasadnienie wyroku składa się z dwóch podstawowych składowych, tj. z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia powinna obejmować ustalenie faktów, które w ocenie sądu zostały przez strony udowodnione. Sąd powinien również wskazać dowody, na których się oparł czyniąc ustalenia faktyczne oraz przyczyny, które spowodowały uznanie innych dowodów za niewiarygodne i nie mające mocy dowodowej. Podstawa prawna wyroku wymaga przytoczenia przepisów prawa, na których sąd się oparł wraz z wyjaśnieniem przyczyn, dla których konkretne normy prawne zostały zastosowane do ustalonego stanu faktycznego i wskazaniem, w jaki sposób wpływają one na treść rozstrzygnięcia.

Wbrew zarzutowi apelacji uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie powyższe elementy.

Należy również przypomnieć, że z

arzuty naruszenia przepisów postępowania, których skutkiem nie jest nieważność postępowania, wtedy mogą być skutecznie podniesione, gdy strona skarżąca wykaże, że zarzucane uchybienie miało wpływ na treść rozstrzygnięcia.

Sąd Apelacyjny w obecnym składzie w pełni podziela stanowisko, że skoro uzasadnienie wyroku, mające wyjaśnić przyczyny, dla których orzeczenie zostało wydane, jest sporządzane już po wydaniu wyroku, to wynik sprawy nie może zależeć od tego, jak zostało ono napisane i czy zawiera wszystkie wymagane elementy. W konsekwencji zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych przypadkach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu Rejonowego całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z: 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNP 2003, nr 7, poz. 182; 5 września 2001 r., I PKN 615/00, OSNP nr 15, poz. 352; 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05; 24 sierpnia 2009 r., I PK 32/09; 16 października 2009 r., I UK 129/09; 8 czerwca 2010 r., I PK 29/10). W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja jednak z całą pewnością nie zachodzi.

Przechodząc do kwestii materialnoprawnych w pierwszej kolejności rozstrzygnięcia wymagała kwestia, czy strony łączył stosunek umowny, a jeśli tak, to jakiej treści i jakim charakterze.

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego trzeba wskazać, że strony łączyła umowa zawarta przez nie w dniu 22 listopada 2010 roku. Wbrew stanowisku pozwanych brak było bowiem podstaw do uznania, że oświadczenie woli pozwanych skutkujące zawarciem przedmiotowej umowy dotknięte było wadą oświadczenia woli. W tym zakresie pozwani powoływali się na treść przepisu art. 87 k.c., zgodnie z którym kto złożył oświadczenie woli pod wpływem bezprawnej groźby drugiej strony lub osoby trzeciej, ten może uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia,

jeżeli z okoliczności wynika, że mógł się obawiać, iż jemu samemu lub innej osobie grozi poważne niebezpieczeństwo osobiste lub majątkowe.

Jak wskazano wyżej pozwani nie wykazali, aby pod ich adresem kierowane były przez powoda, albo osoby trzecie, groźby w rozumieniu powyższego przepisu.

Zgodnie z treścią zawartej przez strony w dniu 22 listopada 2010 roku umowy, pozwani zobowiązali się w ramach rozliczeń zakupu nieruchomości położonej w (...) do nabycia dla Z. P. mieszkania w blokach w Ł. od 25 m² do 40 m² składającego się z jednego lub dwóch pokoi i kuchni. Mieszkanie winno być nabyte na rzecz Z. P. w okresie do 30 września 2011 roku. Stan nabytego mieszkania miał pozwalać na natychmiastowe zamieszkanie bez remontu. Strony ustaliły w umowie, iż do chwili nabycia na rzecz Z. P. w/w mieszkania będzie on mógł i miał prawo nieodpłatnego zamieszkiwania w nieruchomości położonej w (...). Po przekazaniu mieszkania na rzecz Z. P. w/w będzie miał czas 3 miesiące na zabranie swoich rzeczy i wyprowadzenie się z nieruchomości położonej w (...). Po rozliczeniach stanowiących zakup mieszkania Z. P. w w/w terminie 3 miesiące miał obowiązek wymeldować się z nieruchomości położonej w (...) i opuścić ją zostawiając wszystko w domu, gospodarstwie.

Treść powyższej umowy powoduje, że w ocenie Sądu Apelacyjnego nie może budzić wątpliwości, że strony zawarły umowę zlecenia powierniczego. Umowa powierniczego, zwanego też fiducjarnym, zlecenia nabycia rzeczy polega na tym, iż zleceniobiorca (powiernik, fiducjariusz) nabywa rzecz we własnym imieniu lecz na rzecz zleceniodawcy (powierzający, fiducjant). Powiernik w stosunkach zewnętrznych występuje jako właściciel, jego umocowanie do dokonywania czynności prawnych dotyczących powierzonego majątku wynika z prawa własności. Powiernik dokonuje ich w imieniu własnym. Stosunek powiernictwa zawsze opiera się na wzajemnym zaufaniu stron umowy. Najczęściej tego rodzaju forma nabycia własności jakiegoś majątku ma miejsce wówczas, gdy rzeczywisty beneficjent - zleceniodawca - chce pozostać anonimowy. Umowa taka nie wymaga dla swojej skuteczności żadnej szczególnej formy, w szczególności formy aktu notarialnego.

Względem powierzającego zleceniodawcy na powierniku ciąży obowiązek przeniesienia własności, choć obowiązek ten nie musi wprost wynikać z umowy, a nawet w ogóle być objęty porozumieniem stron. Obowiązek ten ma charakter wtórny, powstaje nie z momentem zawarcia umowy zlecenia powierniczego, lecz dopiero po jej wykonaniu i znajduje umocowanie w treści art. 740 zdanie drugie k.c.. Również dotychczasowe orzecznictwo wskazuje, że z umowy zlecenia obejmującej tzw. fiducjarne nabycie nieruchomości bezpośrednio wynika jedynie obowiązek zleceniobiorcy nabycia nieruchomości, natomiast nie wynika i nie musi być objęty porozumieniem stron obowiązek przeniesienia nabytych praw na zleceniodawcę. (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 131/02, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 256/10 oraz orzeczenie z dnia 5 maja 1949 r., (...) 186/49 - Przegląd Notarialny 1950, t. I. str. 451, orzeczenie z dnia 9 stycznia 1951 r., ŁC (...), Zbiór Orzeczeń SN 1951, poz. 81, orzeczenie z dnia 12 czerwca 1950 r., C 22/50, PiP 1951 Nr 4, str. 747, orzeczenie z dnia 1 października 1955 r., 3 CR 783/55, OSN 1957, poz. 42, uchwała z dnia 2 kwietnia 1957 r., 4 CO 38/56, OSPiKA 1958 Nr 10, poz. 258, uchwała z dnia 27 czerwca 1975 r., III CZP 55/75, OSNC 1976, Nr 4, poz. 75).).

W realiach niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości i wynika to wprost z treści łączącej strony umowy z dnia 22 listopada 2010 roku, że pozwani mieli obowiązek dokonać nabycia mieszkania na rzecz powoda w terminie do dnia 30 września 2011 roku. Umowa powyższa nie zawierała natomiast postanowienia dotyczącego terminu, w jakim własność zakupionego mieszkania miała być przeniesiona na powoda. Pozwani zakupili w październiku 2011 roku mieszkanie w Ł. przy ul. (...) o pow. 33 m² kw., za cenę 100.000 zł. Wywiązali się więc oni z obowiązku wynikającego z umowy z dnia 22 listopada 2010 roku, aczkolwiek z niespełna miesięcznym opóźnieniem w stosunku do terminu zakreślonego w umowie.

Skoro więc pozwani dokonali zakupu lokalu dla pozwanego, a ten nie zwrócił się do nich o przeniesienie na niego własności lokalu, to nie sposób przyjąć, aby powodowi przysługiwało roszczenie odszkodowawcze równe co do

wysokości kosztowi zakupu na wolnym rynku lokalu o parametrach określonych w umowie z dnia 22 listopada 2010 roku.

Powód dochodził w przedmiotowej sprawie odszkodowania za niewykonanie (czy niewłaściwe wykonanie) umowy z dnia 22 listopada 2010 roku. Biorąc pod uwagę wskazany wyżej zakres obowiązków pozwanych wynikający z tej umowy, roszczenie odszkodowawcze powoda ograniczałoby się do szkody jaką poniósł on w związku z opóźnieniem w zakupie lokalu przez pozwanych. Rzecz jednak w tym, że w toku niniejszego procesu powód nie wykazał (tak co do zasady jak i co do wysokości), aby w wyniku tego opóźnienia doznał jakiegokolwiek szkody.

W obecnym stanie rzeczy pozwani nie są natomiast zobowiązani do wypłaty jakiegokolwiek odszkodowania z tytułu nie przeniesienia na powoda własności nabytego przez siebie lokalu. Poza sporem bowiem pozostaje w niniejszej sprawie fakt, że powód nie wzywał pozwanych do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na niego własność zakupionego lokalu. Niewątpliwym jest, iż tego typu roszczenie przysługuje powodowi. F. charakter stosunku prawnego łączącego dającego z przyjmującym zlecenie powoduje, że zleceniodawca może w procesie domagać się złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności (vide - wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2004 r., sygn. akt IV CK 327/02). Roszczenie to ma charakter obligacyjny, a jego podstawą jest, jak już wyżej wskazano, wymieniony przepis art. 740 zd. 2 k.c..

Powyższe uwagi pozwalają na konkluzję o zasadności zarzutów naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 734 i 740 k.c..

Ze wszystkich powołanych względów Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo, a to na podstawie przepisu art. 386 § 1 k.p.c.. Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia merytorycznego była zmiana rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania przed sądem I instancji i obciążenie nimi powoda zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, wyrażoną w art. 98 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c..

Zasądzona z tego tytułu od powoda na rzecz pozwanych kwota 3.617 złotych stanowi sumę zwrotu kosztów zastępstwa procesowego poniesionych przez pozwanych (3.600 złotych) ustaloną na podstawie przepisu § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002r., tekst jednolity z dnia 25 lutego 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 461) oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych.

Na zasądzoną z tytułu zwrotu kosztów postępowania od powoda na rzecz pozwanych kwotę 5.200 złotych złożyły się koszty opłaty od apelacji uiszczonej przez pozwanych (2.500 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych za postępowanie apelacyjne (2.700 zł).

Wysokość należnego pełnomocnikowi pozwany wynagrodzenia za postępowanie apelacyjne ustalona została przez Sąd Apelacyjny na podstawie przepisów § 6 pkt 6 w związku z § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002r., tekst jednolity z dnia 25 lutego 2013 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 461).

Biorąc pod uwagę niezbędny nakład pracy pełnomocnika, a także charakter sprawy i wkład pracy pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia brak było podstaw do przyznania powyższego wynagrodzenia w stawce innej niż stawka minimalna.