

Sygn. akt I ACa 357/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Danuta Jezierska (spr.)
Sędziowie:	SSA Maria Iwankiewicz SSA Małgorzata Gawinek
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2012 r. na rozprawie w S.

sprawy z powództwa G. R.

przeciwko U. O., G. O.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 25 stycznia 2012 r., sygn. akt I C 133/10

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 2.700**

**(dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

M. Gawinek D. Jezierska M. Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 357/12

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 stycznia 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo G. R. wytoczone przeciwko U. O. i G. O. o ustalenie, że umowa sprzedaży lokalu powódki zawarta pomiędzy stronami w dniu 19 czerwca 2009 r. w formie aktu notarialnego, z powodu jej pozorności, jest nieważna oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka G. R., w dniu 7 września 2007r. dokonała sprzedaży swojej nieruchomości w G. za kwotę 1.050.000 zł. W dniu 14 września 2007r. powódka pożyczyła kwotę 540.000 zł małżonkom M. i J. S.. Zwrot pożyczki miał nastąpić do dnia 14 września 2008r. Kiedy zbliżał się termin zwrotu pożyczki powódka podjęła działania w celu nabycia kolejnej nieruchomości. W dniu 4 września 2008r. zawarła umowę kupna sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości M. w Holandii, a 11 września 2008r. dokonała na poczet ceny zaliczki w wysokości 27.250 euro. Do dnia 22 stycznia 2009r. zobowiązana była zapłacić resztę ceny i przejąć nieruchomość. Powódka terminu powyższego nie dotrzymała w związku z czym sprzedający zagroził jej, że rozwiąże umowę sprzedaży i obciąży dodatkowymi kosztami.

Powódka potrzebowała pilnie środków pieniężnych w związku z ciążącymi nad nią zobowiązaniami finansowymi. Jej znajomy Ł. O. zaproponował, by w sprawie odzyskania pieniędzy od dłużników zwróciła się o pomoc do pozwanego G. O., który zajmował się windykacją należności. Ustnie strony ustaliły, że pozwany podejmie się między innymi wykonania czynności, które doprowadzą do wyegzekwowania należności od dłużników J. i M. S.. Wynagrodzenie zostało ustalone na określony procent od sumy odzyskanej należności i zostało skalkulowane tak, że uwzględniło wszelkie przewidywane przez pozwanego wydatki. W dniu 27 kwietnia 2009r. powódka udzieliła M.Z. (...) S.C. w S. pełnomocnictwa upoważniającego między innymi do podejmowania wszelkich działań przed instytucjami władzy i administracji państwowej, innymi organizacjami, a także wobec wszelkich podmiotów gospodarczych i osób fizycznych. W związku z tym, że powódka nie miała środków pieniężnych na pokrycie wydatków związanych z egzekwowaniem należności, pozwany podsunął jej pomysł, by pozbyła się części swojego majątku. Powódka posiadała w tamtym czasie lokal użytkowy przy ul. (...), lokal mieszkalny przy ul. (...), grunty w G. i samochód osobowy marki B.. Pozwany zaoferował powódce swoją pomoc w dokonaniu wyceny nieruchomości. O ustalenie wartości nieruchomości zwrócił się, za zgodą powódki, do narzeczonego swojej córki S. M., który jest pośrednikiem w obrocie nieruchomościami. Wartość lokalu przy ulicy (...) określił na kwotę między 150.000 zł a 160.000 zł. Pozwani zdecydowali się nabyć ten lokal od powódki i w dniu 19 czerwca 2009 r. w Kancelarii Notarialnej notariusz H. P. została zawarta między nimi a powódką umowa sprzedaży tego lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego gruntu, za cenę 120.000 zł. Powódka potwierdziła w treści aktu notarialnego, że cena została w całości zapłacona. Pozwani zapewnili powódkę, że po wyegzekwowaniu należności od małżonków S. i wzajemnym rozliczeniu, własność lokalu przy ul. (...) zostanie z powrotem przeniesiona na powódkę.

Jeszcze przed zawarciem umowy sprzedaży pozwany podjął czynności zmierzające do wyegzekwowania pożyczki. Najpierw prowadził z dłużnikami negocjacje w sprawie zamiany ich nieruchomości na mieszkanie powódki przy ul. (...), a kiedy zakończyły się one niepowodzeniem, wezwał ich w imieniu powódki do wykupu weksła, który stanowił zabezpieczenie spłaty pożyczki. Następnie przygotował wniosek o udzielenie zabezpieczenia roszczeniu o zwrot pożyczki, który powódka złożyła w Sądzie Okręgowym w Szczecinie i zwrócił się do adwokata Z. W., by ten jako pełnomocnik powódki wystąpił przeciwko M. i J. S. na drogę postępowania sądowego. Opłatę od pozwu oraz wynagrodzenie pełnomocnika zapłacił pozwany. Nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym wydanym w dniu 21 września 2009r. w sprawie I Nc 177/09 Sąd Okręgowy w Szczecinie nakazał M. S. i J. S. aby solidarnie zapłacić powódce kwotę 585.485,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 sierpnia 2009 r. i kosztami postępowania w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu. Nakaz jest prawomocny.

Lokal przy ul. (...) w S. był przez powódkę wynajmowany S. P.. Po zawarciu umowy sprzedaży z dnia 19 czerwca 2009 r. czynsz z tytułu najmu lokalu w dalszym ciągu pobierała powódka.

Po pewnym czasie powódka poinformowała o fakcie zawarcia z pozwanymi umowy, swojego znajomego J. R.. Ten przekonał powódkę, że powinna doprowadzić do ponownego przeniesienia na nią własności lokalu przy ul. (...) w S.. Pismem z dnia 2 października 2009 r. powódka odwołała udzielone pozwanemu pełnomocnictwo do dokonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych dotyczących jej wierzytelności wobec J. i M. S. oraz do zwrotu przekazanych dokumentów i przedstawienia rozliczenia kosztów poniesionych w związku z postępowaniem sądowym przeciwko dłużnikom. Kilka dni później wypowiedziała pełnomocnictwo adwokatowi Z. W.. J. R. również kontaktował się z pozwanymi, by nakłonić ich do powrotnego przeniesienia lokalu przy ul. (...) na powódkę.

Pozwany zwrócił powódce otrzymane od niej dokumenty. Jednocześnie próbował przekonać ją, by pozwoliła mu kontynuować czynności podjęte w celu wyegzekwowania należności od małżonków S.. W celu znalezienia kompromisowego rozwiązania jesienią 2009r. doszło do spotkania powódki i pozwanego. W spotkaniu tym powódce towarzyszył J. R. i koleżanka T. W., którą powódka przedstawiła jako swoją siostrę, natomiast pozwanemu towarzyszyła córka M. O., jej narzeczony S. M. oraz aplikant adwokacki Ł. F.. Na spotkaniu nie uzgodniono żadnego rozwiązania zaistniałego sporu. Do kolejnego spotkania powódki i pozwanego doszło w Kancelarii Adwokackiej adwokata P. W., któremu powódka zleciła dalsze prowadzenie sprawy przeciwko jej dłużnikom. Na tym spotkaniu również nie osiągnięto żadnego porozumienia.

W dniu 5 października 2009 r. powódka złożyła w Prokuraturze Okręgowej w Szczecinie pisemne zawiadomienie o uzasadnionym podejrzeniu popełnienia przez pozwanym i Ł. F. przestępstwa oszustwa na jej szkodę. W uzasadnieniu swojego pisma wskazała, że ww. osoby doprowadziły ją do niekorzystnego rozporządzenia mieniem, polegającego na sprzedaży lokalu przy ulicy (...) w S.. Powódka nie otrzymała ceny sprzedaży. Z U. i J. O. uzgodniła, że lokal ma stanowić zabezpieczenie kosztów związanych z egzekucją długów i po ściągnięciu należności wróci do niej. Postanowieniem z dnia 31 grudnia 2009r. Prokurator Prokuratury Rejonowej Szczecin - Ś. w S. odmówił wszczęcia postępowania przygotowawczego w sprawie ze względu na brak uzasadnionego podejrzenia popełnienia przestępstwa. Wskutek zażalenia powódki Prokuratura wszczęła śledztwo w sprawie doprowadzania powódki w dniu 19 czerwca 2009 r. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem, ale postanowieniem z dnia 31 marca 2010 r. postępowanie zostało umorzone. Postanowienie o umorzeniu śledztwa jest prawomocne.

Gdy pozwany dowiedział się, że powódka złożyła zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa, udał się do lokalu przy ul. (...) i zażądał od najemców, by płacili czynsz jemu, jako nowemu właścicielowi.

Mając na uwadze takie ustalenia, Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne.

Wskazał, że konieczną przesłanką ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego jest istnienie interesu prawnego po stronie powoda (art. 189 k.p.c.) i uznał, że w niniejszej sprawie ze względu na podstawę faktyczną powództwa, powódka nie ma tego interesu prawnego w ustaleniu. Z jej twierdzeń wynika bowiem, że umowa sprzedaży została zawarta dla pozorów i jest przez to nieważna a pod umową sprzedaży ukryta jest czynność prawną, której przedmiotem było przewłaszczenie lokalu przy ulicy (...) na zabezpieczenie należności pozwanego z tytułu wynagrodzenia za wyegzekwowanie należności od J. i M. S.. Zgodnie z 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, co oznacza, że do ważności ukrytej umowy, dla której ustawa zastrzega formę szczególną pod rygorem nieważności wystarcza, ażeby umowa pozorna była zawarta w tej formie. Zatem przy założeniu, że strony łączyła umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie wierzycelności pozwanego (umowa taką w orzecznictwie i doktrynie uznaje się za dopuszczalną), jej skutkiem było przeniesienie własności nieruchomości na pozwanym. Powódka nie wykazała na czym w tej sytuacji polega jej interes prawny w uzyskaniu orzeczenia ustalającego nieważność umowy sprzedaży jako zawartej dla pozorów. Ustalenie takie, zdaniem Sądu, mogłoby mieć dla powódki znaczenie, gdyby pod pozorną umową nie była ukryta inna czynność (powódka nadal byłaby bowiem właścicielką nieruchomości). Powódka nie sprostowała też wykazaniu pozorności umowy (art. 6 k.c.). Zeznania zawnioskowanych przez nią świadków T. W., Ł. O. i J. R. nie stanowiły wystarczającej podstawy do przyjęcia, że umowa sprzedaży została zawarta dla pozorów. Sąd podkreślił, że żaden z ww. świadków nie uczestniczył w ustaleniach stron co do treści czynności prawnej, co już samo w sobie zmniejsza wartość dowodową tych zeznań. Świadek Ł. O. zeznał, że swoją wiedzę o fikcyjnie sporządzonej przez strony umowie posiada z relacji J. R., powódki i pozwanego. Z jego zeznań nie wynikało jednoznacznie co tak naprawdę strony przenosząc własność lokalu ustaliły i jak miało wyglądać zgodnie z tymi ustaleniami ich rozliczenie. Sąd uznał za mało wiarygodne twierdzenia świadka o tym, że powódka nie otrzymała pieniędzy za lokal. Wskazał, że zeznania te pozostają w sprzeczności z zeznaniami pozwanego, a co do wiarygodności pozostałych źródeł informacji na powyższy istnieją poważne wątpliwości. Pozwany cały czas w toku postępowania konsekwentnie twierdził, że lokal przy ulicy (...) kupił od powódki i zapłacił za niego pieniądze. Takie stanowisko przedstawiał również, według świadka J. R.,

na spotkaniach z powódką, na których ten świadek był obecny. Tymczasem z zeznań świadka Ł. O. wynika, że od J. R. dowiedział się po raz pierwszy o tym, iż powódka nie otrzymała pieniędzy za nieruchomości. Świadek J. R. zeznał zaś, że wiedzę na powyższy temat uzyskał od Ł. O.. Wyrażał on przy tym swoje głębokie przekonanie o tym, że powódka została oszukana, ale skąd brało się to przekonanie, zdaniem Sądu trudno racjonalnie wytłumaczyć. Zaangażowanie świadków, zwłaszcza J. R. w sprawę odzyskania lokalu, skutkujące zerwaniem przez powódkę dalszej współpracy z pozwanym nasuwa zatem, w świetle ustalonych w sprawie okoliczności podejrzenie, że J. R. może być osobiście sprawą zainteresowany. Wcześniej pomagał powódce w sprawie odzyskania należności od dłużników, zajmował się również handlem mieszkaniami. Odnosząc się do zeznań świadka T. W. Sąd wskazał, że jej wiedza na temat sprawy ograniczała się również do tego, co usłyszała od powódki i tego, co sama usłyszała na spotkaniu w (...). Jeśli chodzi o zeznania tego świadka na temat przebiegu spotkania w K., tym samym, w którym uczestniczył świadek J. R., to Sąd podniósł, że zeznania te pozostają w sprzeczności z zeznaniami świadka J. R.. Wynika z nich bowiem, że na spotkaniu pozwany twierdził, iż faktycznie lokalu nie kupił i nie dał pieniędzy powódce. Zeznania świadka J. R. wskazują natomiast na to, że pozwany twierdził, że lokal kupił i zapłacił za niego pieniądze. Powyższa sprzeczność podważa wiarygodność zeznań świadka T. W.. Sąd podkreślił, że wszyscy trzej świadkowie posiadali wiedzę na temat umowy stron z relacji powódki a ich wiarygodność, z przyczyn wskazanych wyżej, budzi uzasadnione wątpliwości. Z powyższych względów, zdaniem Sądu, dowody te nie są wystarczające do przyjęcia za prawdziwą wersję powódki, zwłaszcza, że wyjaśnienia jej samej są nieprzekonywujące. Powódka zeznała, że kiedy pozwany zażądał od niej zabezpieczenia zaproponowała przeniesienie na jego rzecz lokalu mieszkalnego przy ul. (...). Pozwany nie zgodził się na ten lokal z tego względu, że przedstawiał on dużą wartość. To wyjaśnienie powódki w kontekście jej twierdzeń na temat wysokości umówionego z pozwanym wynagrodzenia (powódka zeznała, że umówiła się z pozwanym na 3%, może 5% od wartości egzekwowanej sumy) sprawia, że jej zeznania w świetle zasad doświadczenia życiowego są mało wiarygodne. Z jednej strony powódka jawi się jako osoba dosyć majątna i przedsiębiorcza, dla której zawarcie umowy mającej za przedmiot nieruchomości nie było nowym doświadczeniem, a z drugiej strony jako osoba niezaradna, nie wykazująca elementarnej dbałości o swoje interesy. Takie zachowanie powódki jest zastanawiające, zwłaszcza, że znane były jej inne formy zabezpieczenia, jak choćby hipoteka na nieruchomości czy weksel, z których nie skorzystała. Powódka nie podała również żadnych racjonalnych powodów, dla których ona i pozwani mieliby nie ujawniać w akcie notarialnym rzeczywistej umowy. W postępowaniu sądowym zeznała, że działała w zaufaniu do pozwanego i dlatego zgodziła się na podpisanie umowy sprzedaży. Składając zeznania w Prokuraturze zeznała natomiast, że nie miała u notariusza świadomości, iż podpisuje umowę sprzedaży, żyła w stresie i mogła niewłaściwie zrozumieć treść aktu. Pozwani tymczasem konsekwentnie stali na stanowisku, że zawarli z powódką umowę sprzedaży. Z ich zeznań wynika, że lokal miał być potem z powrotem przeniesiony na własność powódki po wyegzekwowaniu należności od małżonków S. i rozliczenia się przez powódkę. Rozliczenie miało polegać na zapłacie ceny i umówionego wynagrodzenia. Sąd zauważył co prawda pewne luki, nieścisłości czy nawet sprzeczności w zeznaniach pozwanych, jednak stwierdził, że w zasadniczej kwestii dotyczącej treści zawartej między stronami umowy nie daje się w oparciu o zgromadzone w sprawie dowody podważyć przedstawioną przez nich wersję. Wprawdzie z wersji tej wynika, że poza postanowieniami objętymi treścią aktu notarialnego strony dokonały dodatkowych ustaleń, które z jakichś powodów w akcie notarialnym nie znalazły odzwierciedlenia, jednak powódka określiła wyraźną podstawę faktyczną swojego żądania. Powoływała się na pozornie umowę zaprzeczając, że doszło do zawarcia umowy sprzedaży. Nawet jeśli Sąd z uwagi na wskazane wyżej okoliczności ustaliłby, że umowa sprzedaży jest nieważna, to i tak, że względu na zakaz orzekania ponad żądanie, określony w art. 321 § 1 k.p.c., nie mógłby powództwa uwzględnić.

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka G. R.

Zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie w całości i wniosła o jego zmianę poprzez ustalenie, że umowa zawarta w dniu 19.06.2009 r. Rep. A Nr 3167/2009 pomiędzy powódką a pozwanymi jest nieważna oraz obciążenie pozwanych kosztami postępowania w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy pozostawieniu temu Sądowi rozstrzygnięcia dotyczącego kosztów postępowania apelacyjnego.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

I. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału poprzez przyjęcie, że zawarta w dniu 19.06.2009 r. pomiędzy stronami umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego nie miała cech pozorności oraz

II. niewłaściwą ocenę materiału dowodowego poprzez uznanie za niewiarygodne zeznań powódki oraz świadków J. R., Ł. O. i T. W. w zakresie tego, że umowa z dnia 19.06.2009 r. miała charakter rzeczywisty, a w szczególności, że pozwani zapłacili powódce cenę opisaną w akcie notarialnym za lokal,

W uzasadnieniu podniosła, iż zebrane dowody wskazują na to, że pozwani nie zapłacili wskazanej w akcie notarialnym ceny, a umowa ta miała służyć jedynie zabezpieczeniu wierzytelności pozwanych wobec powódki, która to wierzytelność wynikała z zawartej umowy zlecenia dotyczącej uzyskania przez powódkę zwrotu pożyczki udzielonej małżonkom S.. Wykonanie tej umowy zostało przerwane, a kwota wynagrodzenia nie była ustalona, jak twierdzą pozwani, na poziomie 30 % kwoty pożyczki, a jedynie w granicach 3-5 %. Nawet gdyby przyjąć, że pozwani wykonali część umowy, to poza sporem jest, że nie wykonali jej w całości, a tym samym ich wynagrodzenie powinno ulec stosownemu obniżeniu. Te okoliczności, zdaniem powódki, właściwie ocenione, powinny skutkować zmianą orzeczenia.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji podnosząc, że powódka nie miała interesu prawnego w jego wytoczeniu i nie udowodniła swoich roszczeń.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelację powódki jako bezzasadną należało oddalić.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia Sądu Okręgowego zawarte w pisemnym uzasadnieniu i przyjmuje je jako własne oraz w przeważającej części podziela wywody prawne tego Sądu, poza przyjęciem przez ten Sąd, że ze względu na podstawę faktyczną powództwa, powódka nie miała interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy z dnia 19 czerwca 2009 r. dotyczącej sprzedaży na rzecz pozwanych lokalu jej mieszkalnego. Podkreślić bowiem należy, że przedmiotem ustalenia w drodze powództwa przewidzianego w art. 189 k.p.c. mogą być prawa i stosunki prawne, dla ustalenia których właściwa jest droga procesu cywilnego (np. ustalenie nieważności umowy...) a przesłanką merytoryczną takiego powództwa jest interes prawny, rozumiany jako potrzeba ochrony sfery prawnej powoda, którą może uzyskać przez samo ustalenie stosunku prawnego lub prawa (por. wyrok SN z 10.06.2011, II CSK 568/10). Skoro zaś taki wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy (...) może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości(...) (por. wyrok SN z 20.10.2011, IV CSK 13/11), nie sposób uznać, że powódka w ustaleniu nieważności umowy z powodu jej pozorności interesu prawnego nie posiadała.

Nie oznacza to jednak, że z tylko z tych względów powództwo G. R. powinno zostać przez Sąd uwzględnione. Jak słusznie bowiem zauważył Sąd I instancji, to na powódce, jako osobie wywodzącej korzystne dla siebie skutki prawne, spoczywał obowiązek udowodnienia, że umowa z dnia 19 czerwca 2009 r. zawarta w formie aktu notarialnego, którą to przeniosła na rzecz pozwanych własność lokalu położonego w S. przy ul. (...) za kwotę 120.000 zł jest - z powodu jej pozorności - nieważna. Powódka zaś temu obowiązkowi nie sprostała.

Przypomnieć należy, że z pozorną czynnością prawną mamy do czynienia wówczas, gdy strony stwarzają pozór dokonania określonej czynności prawnej (w tym wypadku czynności przeniesienia własności lokalu), gdy w istocie nie mają zamiaru wywołania żadnych skutków prawnych, bądź też chcą wywołać inne skutki prawne, niż deklarują w pozornej czynności prawnej. Z pozornością czynności prawnej w niniejszej sprawie mielibyśmy zatem do czynienia wówczas, gdyby zamiarem stron nie było przeniesienie własności lokalu mieszkalnego. Tymczasem zarówno z treści pozwu, jak i wszystkich twierdzeń samej powódki wynika, że zamiarem stron miało być przeniesienie na pozwanych własności jej lokalu, co też nastąpiło – przy czym pozwani również w trakcie procesu deklarowali, że po wzajemnym rozliczeniu się stron za usługi wykonane na rzecz powódki przez pozwanego G. O. – powrotnie przeniosą na powódkę

własność tej nieruchomości. Przedmiotem sporu nie jest jednak zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli przez pozwanych w tym przedmiocie, lecz stwierdzenie przez sąd, iż umowa kupna – sprzedaży z 19 czerwca 2009 r. była czynnością pozorną, zatem tylko w tych granicach, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, może być rozpatrywane powództwo powódki. Skoro zaś dyspozycja art. 535 k.c. została wyczerpana – powódka zobowiązała się przenieść na pozwanych własność swojego lokalu i go im wydać a pozwani, jak wynika z aktu notarialnego – zobowiązali się lokal odebrać i zapłacić powódce jego cenę, to o pozorności tej czynności prawnej nie może być mowy. Co więcej nie ulega wątpliwości, że do przeniesienia własności, jak i do wydania nieruchomości pozwanym w niniejszej sprawie doszło. Z tych względów w żadnym zakresie nie można więc uznać, że celem umowy z dnia 19 czerwca 2009 r. nie było przeniesienie przez powódkę na rzecz pozwanych własności jej lokalu położonego w S. przy ul. (...). Nie można więc też tym samym podzielić poglądu powódki, że ta czynność prawna była pozorna.

Zarzucając sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i niewłaściwą ocenę tego materiału poprzez uznanie za niewiarygodne zeznań wskazanych przez nią świadków, podnosi jedynie, że nie została zapłacona cena oraz że wykonanie umowy zlecenia zostało przerwane, zatem wynagrodzenie należne G. O. powinno ulec obniżeniu. Okoliczności te nie mają jednak żadnego znaczenia dla oceny, czy umowa z dnia 19 czerwca 2009 r. została zawarta dla pozorów. Umowa sprzedaży ma bowiem charakter konsensualny, co oznacza, że do jej zawarcia wystarczy zgodne złożenie przez strony, w formie do tego przepisanej (w wypadku przeniesienia własności nieruchomości - w formie aktu notarialnego), oświadczeń woli, którymi strony obejmą istotne elementy tej umowy (określone art. 535 k.c.). Nie jest natomiast istotne dla ważności takiej umowy, czy została przy jej zawarciu zapłacona cena, a nawet czy doszło do wydania przedmiotu umowy (w tym wypadku wydania pozwanym lokalu mieszkalnego) oraz kto i na jakich zasadach, po dokonaniu sprzedaży, mógł z nieruchomości korzystać. Dla realizacji tych uprawnień służą bowiem stronie odrębne powództwa (np. o zapłatę ceny, o wydanie). Nie jest też przedmiotem sporu ustalenie wynagrodzenia należnego G. O..

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, wbrew zarzutom podniesionym przez powódkę w apelacji, nie zdołała ona wykazać, za pomocą zaoferowanych dowodów, że celem umowy z 19 czerwca 2009 r., nie było przeniesienie na pozwanych własności lokalu położonego w S. przy ul. (...). Okoliczność ta wcale nie wynika, jak słusznie przyjął Sąd Okręgowy, z zeznań świadków J. R., Ł. O. i T. W., a ocena tych zeznań dokonana przez Sąd I instancji mieści się w granicach zakreślonych art. 233 § 1 k.p.c. Dokonując kontroli oceny dowodów przeprowadzonej przez Sąd Okręgowy, Sąd Apelacyjny miał na względzie, iż według ugruntowanego stanowiska w judykaturze ocena wiarygodności i mocy dowodów powinna odpowiadać regułom logicznego myślenia wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego będące wyznacznikiem granic dopuszczalnych wniosków i stopnia prawdopodobieństwa ich przydatności w konkretnej sytuacji. Jeżeli zatem z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Tylko w przypadku wykazania, że brak jest powiązania, w świetle kryteriów wyżej wzmiankowanych, przyjętych wniosków z zebrany materiał dowodowy, możliwe jest skuteczne podważenie oceny dowodów dokonanej przez sąd (por. wyrok SN z dnia 27 września 2002r., IV CKN 1316/00, LEX nr 80273).

Tymczasem Sąd Okręgowy dokonał bardzo szczegółowej analizy zeznań wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków oraz zeznań stron i wskazał dlaczego i w jakim zakresie dał im wiarę, a w jakim i z jakich powodów wiary tej odmówił. Ocenę tą Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje jako własną. Wskazać przy tym należy, że poza ogólnikowo przytoczonym w tym zakresie w apelacji zarzucie, powódka w żadnym zakresie nie wskazała, na czym ta niewłaściwa ocena zeznań dokonana przez Sąd I instancji miałaby polegać, co uniemożliwia w istocie Sądowi Odwoławczemu bardziej szczegółowe odniesienie się do tego zarzutu.

Z tych wszystkich względów, w oparciu o art. 385 k.p.c. apelację powódki jako bezzasadną należało oddalić.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu ( Dz.U.02.163.1349 z póź. zm.).

Małgorzata Gawinek Danuta Jezierska Maria Iwankiewicz