

Sygn. akt I ACa 1653/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – SSA Jacek Pasikowski

Sędziowie: SA Wiesława Kuberska

SO (del.) Marta Witoszyńska

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **M. G. i W. G.**

przeciwko **W. M. i H. M.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim

z dnia 29 lipca 2016 r. sygn. akt I C 1239/15

1. oddała apelację;

2. zasądza solidarnie od M. G. i W. G.

na rzecz W. M. i H. M. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1653/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 lipca 2016 r. Sąd Okręgowy

w P., w sprawie z powództwa M. G.

i W. G. przeciwko W. M. i H. M.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, oddalił powództwo (pkt 1), a także zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanych kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2)

(wyrok – k. 463).

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny w całości podzielił i przyjął za własne. Z ustaleń tych wynikało,

że pozwani H. i W. małżonkowie M. są rodzicami powódki M. G..

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 21 kwietnia 2011 r. zawartej przed notariuszem M. S. w Kancelarii Notarialnej w R., Rep. Nr (...), pozwani nabyli za kwotę 105.000 zł własność zabudowanej domem mieszkalnym nieruchomości

położonej w R. przy ul. (...), o powierzchni 4 ary 10 m², stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 93, dla której Sąd Rejonowy w Radomsku prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...). Cena sprzedaży została zapłacona w następujący sposób: kwota 20.000 zł została przekazana przez pozwanych sprzedającej B. P. (1) przed zawarciem umowy sprzedaży, zaś pozostała kwota 85.000 zł została zapłacona w terminie do dnia 30 kwietnia 2011 r. z kredytu zaciągniętego na ten cel przez pozwanych w banku (...) S.A. Oddział 5 w Ł..

W dacie zakupu powyższej nieruchomości relacje pomiędzy stronami były dobre.

Pozwani mieszkali wówczas w lokalu mieszkalnym położonym w R. przy ul. (...), w którym nadal mieszkają. Spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu pozwani nabyli z własnych środków, zaś w dniu 21 września 2009 r. w drodze darowizny przenieśli powyższe prawo na rzecz wnuka D. G. - syna powodów. Jednocześnie w umowie darowizny zastrzeżono na rzecz pozwanych dożywotnią służebność mieszkania, obciążającą cały lokal mieszkalny.

Pozwani podjęli decyzję o darowaniu lokalu wnukowi, aby zabezpieczyć materialnie swoją córkę. W tym czasie bowiem jej relacje rodzinne i małżeńskie nie wyglądały dobrze. Mąż powódki - W. G. nadużywał alkoholu, nie pracował, powódka często w nocy dzwoniła do swoich rodziców prosząc o pomoc i interwencję. Powódka w tym czasie przeszła załamanie nerwowe, podjęła próbę samobójczą.

Powodowie w dacie zakupu przez pozwanych nieruchomości przy ul. (...) mieszkali w wynajmowanym lokalu mieszkalnym w R. przy ul. (...). Byli skonfliktowani z sąsiadami. Dochodziło do interwencji

policji.

Konflikt z sąsiadami był wywołany agresywnym zachowaniem W. G., który nadużywał alkoholu.

W związku z taką sytuacją w miejscu zamieszkania powodów, powódka wraz z synem bardzo często przebywali u rodziców w ich mieszkaniu przy ul. (...), bojąc się mieszkać w wynajmowanym mieszkaniu przy ul. (...).

Pozwani podjęli decyzję o zakupie domu z zamiarem zamieszkania tam razem z matką pozwanej, która wymagała opieki. Mieli także na uwadze trudną sytuację mieszkaniową córki oraz świadomość, że muszą jej pomóc. Od razu jak zakupili tę nieruchomość wiedzieli, że zezwolą, aby zamieszkała tam ich córka z rodziną, gdyż i tak faktycznie już wcześniej często u nich zamieszkiwała obawiając się przebywać w wynajmowanym lokalu.

Nie było żadnych uzgodnień pomiędzy stronami, że pozwani dokonują zakupu nieruchomości przy ul. (...) z zamiarem przeniesienia własności na powodów.

Ofertę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wyszukała powódka. Najpierw obejrzała dom sama, a następnie wspólnie z rodzicami, którzy zaakceptowali jej wybór.

Sprzedająca B. P. (1) jeszcze przed zakupem nieruchomości przez pozwanych została poinformowana, że po zakupie powodowie zamieszkają na tej nieruchomości. Umówiła się zatem z powódką, że po uprzątnięciu domu przekaże jej klucze. Pozwani nie sprzeciwili się temu.

W celu sfinansowania zakupu nieruchomości przy ul. (...) pozwani zaciągnęli 14 kwietnia 2011 r. kredyt hipoteczny w banku (...) S.A. Oddział w Ł. na kwotę 86.734,69 zł.

Na ten cel zostały także przeznaczone środki z kolejnego kredytu zaciągniętego w dniu 18 kwietnia 2011 r. w (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w G. na kwotę 35.581,78 zł.

Pozwana chwaliła się przyjaciółce K. J., że kupuje dom, aby mogli tam zamieszkać i aby miała gdzie zamieszkać także ich córka M..

Powodowie za zgodą pozwanych zamieszkali na przedmiotowej nieruchomości w lipcu 2011 r. Przed ich zamieszkaniem został przeprowadzony niewielki remont. Powódka nie pomagała w tym remoncie, w czerwcu 2011 r. przeszła bowiem kolejną próbę samobójczą i przebywała w szpitalu. Wcześniej także podejmowała takie próby, były one spowodowane zachowaniem jej męża, zaś jego rodzina nie miała środków na zaspokajanie podstawowych potrzeb.

Remont był przeprowadzany szybko w 2011 r., aby powodowie z synem mogli jak najszybciej zamieszkać na tej nieruchomości, gdyż obawiali się o własne bezpieczeństwo mieszkając w wynajmowanym mieszkaniu przy ul. (...). Remont polegał na pomalowaniu ścian, wymianie kaloryferów. Pozwani przekazali córce i zięciowi pieniądze na remont domu przy ul. (...).

W latach 2013 – 2014 został przeprowadzony remont dachu na budynku znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości oraz nadbudowa polegająca na zaadaptowaniu poddasza na cele mieszkaniowe. Wszystkie związane z tą przebudową formalności załatwiał powód. W projekcie tym, jak też w decyzji zezwalającej na budowę pozwani są wskazani jako właściciele nieruchomości i inwestorzy.

Pozwani zaciągnęli w 2013 r. pożyczkę w banku (...) z przeznaczeniem na sfinansowanie remontu dachu i przebudowy poddasza. Umowa została zawarta 17 lipca 2013 r. na kwotę 25.000 zł. Wysokość miesięcznej raty wynosiła początkowo 664,62 zł i malała, od marca 2015 r. była to stała rata w wysokości 584,97 zł. Termin spłaty zobowiązania przypada na lipiec 2019 r. Cała kwota pożyczki została przekazana przez pozwaną powódce.

Po zakończeniu remontu relacje pomiędzy stronami zaczęły się psuć. Obecnie strony nie utrzymują żadnych relacji. Pozwani nie mają dostępu do przedmiotowej nieruchomości, po tym, jak powód założył kłódki na furtce i bramie. Pozwany, chcąc dostać się na nieruchomość, aby nakarmić gołębie które tam trzymał, zerwał kłódkę, wówczas okazało się, że gołębie zostały wytrute.

Przez wiele lat przed zakupem przedmiotowej nieruchomości powodowie mieli problemy finansowe.

Wspierali ich finansowo rodzice, którzy pożyczali pieniądze córce, jak i zięciowi. Powódka pobierała rentę, jej mąż zajmował się usługami budowlanymi, prowadził działalność gospodarczą, którą wiele razy zawieszał, aby uniknąć płacenia świadczeń na ZUS oraz uchylić się od egzekucji komorniczych.

W dacie zakupu nieruchomości powódka pobierała rentę w kwocie 700 zł miesięcznie, pozwany zaś prowadził działalność gospodarczą w zakresie usług budowlanych. Obciążały ich zadłużenia z lat 2001 - 2002, kiedy pozwany miał kłopoty finansowe i próbując się ratować zaciągał liczne pożyczki.

Faktycznie powódka otrzymywała tylko kwotę 450 zł renty, gdyż pozostała część była potrącana przez komornika w związku z dokonaniem zajęciem w ramach prowadzonej egzekucji.

Po tym, jak pozwani w 2013 r. roku zaciągnęli kredyt w banku (...), powodowie przychodzili i pożyczali od pozwanych pieniądze. Powód pożyczyl od pozwanej 700 zł, z czego oddał 200 zł. Powódka pożyczyla od ojca kwotę 500 zł.

W 2011 r. w dacie nabywania przedmiotowej nieruchomości pozwani pobierali emerytury. Pozwana miała świadczenie w kwocie 1.160 zł, zaś jej mąż w kwocie 1.300 zł. Pozwany w tym okresie pracował dorywczo, z tego tytułu otrzymywał wynagrodzenie w kwocie ok. 1.000 zł. Do 2014 r. pozwanego obciążał obowiązek alimentacyjny w kwocie 300 zł miesięcznie.

Pozwanych wspierała także finansowo matka pozwanej, przekazując co dwa, trzy miesiące kwoty 500 zł, 700 zł czy 1.000 zł. Matka pozwanej zmarła w maju 2015 r.

W 2014 r. w lutym pozwany przeszedł lekki udar. Leczy się na nadciśnienie, na leki wydaje ok. 150 zł na dwa miesiące.

W okresie ostatnich dwóch lat pozwany kilkakrotnie pożyczał od znajomego drobne kwoty, po 200 - 300 zł, tłumacząc że brakuje mu środków na spłatę kredytów.

Łączna wysokość rat kredytów spłacanych przez pozwanych, tj. kredytu w banku (...) S.A. Oddział w Ł., w (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w G. oraz banku (...) wynosiła i wynosi w chwili obecnej około 2.000 zł.

Od momentu zaciągnięcia powyższych zobowiązań do chwili obecnej raty kredytów spłacają wyłącznie pozwani. Powodowie w żadnym zakresie nie pomagali im w spłacie tychże zobowiązań. Często zdarzało się w okresie, gdy strony pozostawały w dobrych rodzinnych relacjach, że pozwana przekazywała powódce gotówkę z przeznaczeniem na zapłacenie raty kredytu, często także przekazywała córce pieniądze i prosiła, aby zapłaciła jej czynsz za mieszkanie. Zdarzało się, że powódka z pieniędzy przekazanych przez matkę na spłatę kredytów pokrywała koszty swoich bieżących potrzeb, nie mając własnych środków na ten cel i dopiero po tym, jak jej mąż coś zarobił, to płaciła ratę kredytu.

Pozwani osobiście dokonali spłaty zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów w banku (...) S.A. Oddział w Ł., w (...) Bank (...) S.A.

z siedzibą w G. oraz banku (...) i dysponują dowodami wpłaty na swoje nazwisko na łączną kwotę 38.255,89 zł, w tym 15.115 zł - kredyt w banku (...), 14.593,77 zł - kredyt w (...) Bank i 8.547,12 zł - pożyczka w (...) Agricole.

Łączna wysokość spłat powyższych zobowiązań zaciągniętych przez pozwanych, dokonanych nie bezpośrednio przez pozwanych, ale ze środków przekazanych przez nich powodom wynosi 48.003 zł, w tym 22.561 zł - kredyt w (...), gdzie na dowodach wpłaty widnieje nazwisko powodów, 15.718 zł - kredyt w (...) Bank, gdzie na dowodach wpłaty widnieje nazwisko powodów, 9.724 zł - kredyt w (...) Bank, gdzie na dowodach wpłaty widnieje nazwisko syna powodów D. G..

W 2010 r. powód osiągnął przychód z prowadzonej działalności gospodarczej w kwocie 71.686,73 zł, zaś w 2012 r. w kwocie 49.868,95 zł.

W 2011 r. powód prowadził działalność gospodarczą w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r. z przerwą w okresie od 29 kwietnia 2011 r. do 23 października 2011 r.

Powódka złożyła do Urzędu Skarbowego w R. zeznanie

o wysokości osiągniętego dochodu za lata 2010 - 2014, w których wykazała za rok 2010 dochód w kwocie 6.872,20 zł, za rok 2011 w kwocie 6.687,88, za rok 2012 w kwocie 7.254,06 zł, zaś za rok 2013 w kwocie 7.605,96 zł.

Powód złożył zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu PIT 37 za rok 2010, w którym wykazał dochód w kwocie 1.084,80 zł. Powód nie złożył

w Urzędzie Skarbowym w R. zeznań podatkowych za lata 2011 - 2014. W bazie (...) nie odnotowano rocznego obliczenia podatku PIT 40/40A oraz informacji o dochodach wystawionych przez płatników podatku dochodowego za lata 2011 - 2014.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Radomsku J. R. prowadził przeciwko powodowi dwa postępowania egzekucyjne w okresie ostatnich pięciu lat, tj.:

- postępowanie w sprawie Km 1699/11, gdzie łączna kwota egzekwowanego świadczenia wynosiła 55.169,75 zł; postępowanie w sprawie zostało zakończone w dniu 20 marca 2013 r., do uregulowania pozostały koszty egzekucyjne w kwocie 1.855,57 zł,

- postępowanie w sprawie Km 1782/11, gdzie łączna kwota egzekwowanego świadczenia wynosiła 55.573,22 zł; postępowanie w sprawie zostało zakończone w dniu 25 marca 2013 r., do uregulowania pozostały koszty egzekucyjne w kwocie 1.791,23 zł.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Radomsku B. P. (2) prowadziła przeciwko powodom następujące postępowania egzekucyjne:

- postępowanie w sprawie Km 1648/10 (dłużnikiem była powódka), łączna kwota egzekwowanego świadczenia wynosiła 7.084,09 zł; postępowanie w sprawie zostało zakończone w dniu 20 marca 2012 r. jako bezskuteczne,

- postępowanie w sprawie Km 2177/12 (dłużnikiem był powód), które zostało zakończone w dniu 21 czerwca 2013 r. jako bezskuteczne,

- postępowanie w sprawie Km 677/13 (dłużnikiem był powód), które zostało zakończone w dniu 29 września 2013 r. jako bezskuteczne.

Komornik B. P. (2) prowadziła jeszcze trzy postępowania egzekucyjne przeciwko powodom, które zakończyły się w 2008 r. Egzekwowano wówczas należności w łącznej wysokości 30,119,59 zł.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Radomsku K. M. prowadzi obecnie dwa postępowania egzekucyjne przeciwko powodom:

w sprawie Km 557/14, gdzie egzekwowane jest zobowiązanie w łącznej kwocie 18.086,42 zł oraz w sprawie KM 513/14, gdzie egzekwowane jest zobowiązanie w łącznej kwocie 5.248,17 zł.

W ostatnich pięciu latach Komornik K. M. prowadziła

jeszcze dwa postępowania egzekucyjne, tj. w sprawie Km 259/14 (egzekucja bezskuteczna) oraz Km 1082/15 (zakończona wskutek zapłaty).

Od momentu zakupu przedmiotowej nieruchomości pozwani opłacają podatek od nieruchomości, powódka w 2016 r. zapłaciła jedną ratę podatku.

Pozwem z dnia 4 maja 2015 r. skierowanym do Sądu Rejonowego

w R. pozwani H. i W. małżonkowie M. wystąpili przeciwko powodom M. i W. G. o wydanie przedmiotowej nieruchomości położonej w R. przy ul. (...).

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia żadnego

z dochodzonych w niniejszej sprawie roszczeń. W zakresie żądania dotyczącego zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli służącego bezpłatnemu przeniesieniu na powodów własności nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) stwierdził, że nie zostało wykazane zgodnie ze spoczywającym na powodach ciężarem dowodu, by zakupowi tej nieruchomości towarzyszył zamiar pozwanych nabycia jej z przeznaczeniem dla powodów, a więc, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy zlecenia, obejmującej tzw. fidejucyjne nabycie nieruchomości. Wskazał jednocześnie, że powodowie na poparcie swych twierdzeń o zawarciu takiej umowy nie przedstawili żadnego dokumentu, choćby zwykłego pisma dla celów dowodowych. Tymczasem powoływanie się na dobre relacje rodzinne pomiędzy stronami nie było wystarczające i zostało poczynione wyłącznie na użytek niniejszego procesu. Zdaniem Sądu Okręgowego pozwani przekonująco wyjaśnili okoliczności podjęcia decyzji o zakupie nieruchomości na swoją

rzecz z możliwością udostępnienia jej powodom na cele mieszkaniowe, zwłaszcza że od lat pomagali swojej córce, także materialnie i byli świadomi warunków panujących w aktualnym miejscu jej zamieszkania (konflikt sąsiedzki). Dążyli również do udzielenia jej pomocy po podjętych próbach samobójczych. Sami natomiast nie wymagali takiej pomocy ani ze względu na wiek, ani stan zdrowia, jak argumentowali powodowie. Nie bez znaczenia była także sytuacja finansowa w rodzinie powodów (powódka nie pracowała, pobierała rentę w niewielkiej wysokości, zaś powód nie miał stałego dochodu z prowadzonej działalności gospodarczej, co doprowadziło do znaczącego zadłużenia, które do chwili obecnej jest egzekwowane przez komornika). Przeniesienie na powodów własności teŝe nieruchomości w tak opisanych realiach w ocenie Sądu Okręgowego byłoby pozbawione racjonalności i na pewno nie służyłoby jako pomoc ich córce.

Wobec powyŝszego Sąd Okręgowy uznał, że powodowie bez żadnej podstawy domagali się wydania orzeczenia, które zastąpi oświadczenie pozwanych o przeniesieniu własności nieruchomości, chcąc w ten sposób pozbawić rodziców własności nieruchomości. Źądanie tej treści Sąd Okręgowy ocenił jako stanowiące reakcję powodów na powództwo wytoczone przez pozwanych o eksmisję z przedmiotowej nieruchomości. Zwrócił zarazem uwagę na to, że gdyby faktycznie pomiędzy stronami była zawarta umowa zlecenia obejmująca fidejucyjne nabycie nieruchomości, to powodowie nie zwlekiliby do września 2015 r. z wytoczeniem powództwa o przeniesienie własności, gdyż chcieliby jak najszybciej uregulować prawą sytuację przedmiotowej nieruchomości i nie zerwaliby kontaktów rodzinnych z pozwanymi.

Z drugiej strony za bezzasadne Sąd Okręgowy uznał roszczenie ewentualne dotyczące solidarnego zasądzenia od pozwanych na rzecz powodów kwoty 54.030,76 zł tytułem części należności z dokonanej przez powodów spłaty kredytów zaciągniętych przez pozwanych z przeznaczeniem na zakup nieruchomości przy ul. (...), tj. kredytu w Banku (...) oraz kredytu w (...) Banku. W tym zakresie Sąd nie miał wątpliwości, że spłaty kredytów dokonywali wyłącznie pozwani, a powodowie, mający od lat trudności finansowe, co najwyŝej ze środków przekazanych im na ten cel przez pozwanych.

W konsekwencji oddalenia powództwa Sąd Okręgowy obciąŝył powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu z zastosowaniem art. 98 k.p.c.

(uzasadnienie zaskarŝonego wyroku – k. 469 – 484).

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wywiedli powodowie, zaskarŝając go w całości oraz podnosząc zarzut błędu w ustaleniach faktycznych skutkującego wykluczeniem obowiązywania między stronami fidejucyjnego zlecenia nabycia przez pozwanych dla powodów nieruchomości przy ul. (...) w R. oraz dokonywania przez powodów spłaty rat kredytów związanych z nabyciem tej nieruchomości.

W konkluzji skarŝący wnieśli o zmianę zaskarŝonego wyroku zgodnie z treścią oddalonego powództwa (w zakresie Źądania głównego bądź ewentualnego), jak również o zwrot kosztów procesu za obie instancje

(apelacja – k. 495 – 511).

Pozwani odpowiadając na apelację, wnieśli o jej oddalenie oraz solidarne zasądzenie od powodów kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych (k. 535 – 539).

Sąd Apelacyjny zwaŝył, co następuje:

Apelacja wobec braku jakichkolwiek przekonujących argumentów nie mogła stanowić uzasadnienia dla dokonania wyrażonej w jej postulatach zmiany zaskarŝonego orzeczenia.

Skarżący nie podnieśli zarzutu zmierzającego do zakwestionowania procesu gromadzenia i oceny materiału dowodowego, poprzestając na zarzucie błędu w ustaleniach faktycznych, co nie było wystarczające. Błąd w ustaleniach faktycznych nie jest bowiem błędem samym w sobie, ale zawsze jest wynikiem naruszenia przez sąd jakiegoś przepisu normującego postępowanie dowodowe. Najczęściej jest on następstwem naruszenia dyrektyw oceny materiału dowodowego wyrażonych w art. 233 § 1 k.p.c. Zarzut błędu w ustaleniach faktycznych powinien zatem w pierwszej kolejności wskazywać naruszony przepis oraz sposób jego naruszenia i dopiero wówczas określać błędne ustalenie stanu faktycznego jako następstwo tego naruszenia. Jest to tyle istotne, że sąd drugiej instancji jest związany zarzutami dotyczącymi prawa procesowego podniesionymi przez skarżącego w apelacji (uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07). Związanie to oznacza, że sąd drugiej instancji nie bada i nie rozważa wszystkich możliwych naruszeń prawa procesowego popełnionych przez sąd pierwszej instancji, jednakże powinien odnieść się do wszystkich podniesionych przez skarżącego w apelacji zarzutów naruszenia przepisów postępowania. Skarżący zarzutów naruszenia takich przepisów, które wpływałyby na ustalenia faktyczne w sprawie nie sformułowali, wobec czego Sąd Apelacyjny nie miał obowiązku doszukiwać się ewentualnego naruszenia przepisów postępowania, na których naruszenie skarżący nie zwrócili wprost uwagi.

Brak formalnego wyodrębnienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

nie był jednak decydującą przyczyną podzielenia poczynionych przez Sąd

Okręgowy ustaleń faktycznych. Skarżący zmierzając do podważenia dotychczasowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzestali na zaprezentowaniu wyłącznie subiektywnych ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie korzystnej dla nich oceny dowodów, co

z góry pozbawiało ich działania oczekiwanego skutku. Przyjmuje się, że jeśli tylko z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne

i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza rygorów swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wówczas, gdy dostrzegalny jest brak logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być podważona. Wymagane jest zatem wykazanie, że sąd uchybił podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (wyrok SN z dnia

16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05). Tylko to może być bowiem przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Skarżący powyższemu obowiązkowi nie sprostali.

Wszelkie próby skarżących podjęte z zamiarem wykazania okoliczności występowania po ich stronie zwiększonych możliwości finansowych względem tych, które przyjął Sąd Okręgowy, a następnie twierdzeń o istnieniu podstaw

do ubiegania się o przeniesienie własności nieruchomości, jako zakupionej

przez pozwanych za środki przekazane przez skarżących i w istocie na ich

rzecz, były nieskuteczne. Przy takim kształcie materiału dowodowego, jaki

został zaoferowany w postępowaniu przez obie strony kondycja majątkowa

każdej z nich, w tym niemożność udźwignięcia przez skarżących ciężaru związanego z kosztami zakupu nieruchomości,

nie budziła wątpliwości. Skarżący już w początkowych twierdzeniach pozwu zaznaczyli, że nie mogli uzyskać kredytu służącego sfinansowaniu transakcji zakupu przedmiotowej nieruchomości z uwagi na niemożność wykazania przed bankiem zdolności kredytowej. Źródłem ich utrzymania była bowiem renta chorobowa powódki

w wysokości ok. 800 zł (podlegająca w połowie zajęciu komorniczemu) oraz dochody z działalności gospodarczej prowadzonej przez powoda, które ani

w tamtym czasie, ani obecnie nie stanowiłyby gwarancji spłaty kredytu, uniemożliwiając jego przyznanie.

Jednocześnie skarżący podnieśli, że pozwani mieli zdolność zaciągnięcia kredytu i przeprowadzenia rzeczonyj transakcji.

Z tej perspektywy nie przekonuje obecne stanowisko skarżących, którzy usiłowali przedstawiać pozwanych jako osoby niezdolne do zakupienia nieruchomości za własne pieniądze, a nawet jako osoby nie umiejące podolać takiemu

zakupowi w warunkach wolnego rynku. Skarżący nie przedstawili żadnego dowodu na potwierdzenie okoliczności poniesienia za pozwanych kosztów przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w R. przy ul. (...) w lokal stanowiący przedmiot odrębnej własności, z której wywodzili złą kondycję majątkową pozwanych. Kserokopia dowodu wpłaty, znajdująca się na karcie 518 akt niniejszej sprawy, potwierdza jedynie fakt poniesienia przez skarżących kosztów czynności notarialnych związanych z aktem darowizny powyższego lokalu na rzecz ich syna, wnuka pozwanych.

W toku postępowania potwierdzone zostały dochody powódki. Ustalono zarazem, że w 2010 r. powód osiągnął przychód z prowadzonej działalności gospodarczej w kwocie 71.686,73 zł, zaś w 2012 r. w kwocie 49.868,95 zł, jak również, że w okresie od 29 kwietnia 2011 r. do 23 października 2011 r.

jego działalność była zawieszona. Wykazano nadto okoliczność występowania zadłużeń z lat 2001 – 2002, które były przyczyną szeregu egzekucji skierowanych tak przeciwko powodowi, jak i powódce, i w wielu wypadkach umarzanych z powodu bezskuteczności. Z drugiej strony w postępowaniu dowiedziono, że pozwani dysponowali stałym dochodem z tytułu emerytury

w łącznej wysokości 2.460 zł oraz z pracy dorywczej pozwanego w kwocie

ok. 1.000 zł miesięcznie, jak również, że korzystali z pomocy finansowej

matki pozwanej, która do śmierci w maju 2015 r. przekazywała im co dwa, trzy miesiące kwoty rzędu 500 - 1.000 zł. Dokumenty objęte wnioskami dowodowymi skarżących złożonymi w obecnym stadium postępowania nie byłyby w stanie doprowadzić do zmiany wskazanych ustaleń. Uwagze skarżących umknęło,

że wysokość przychodu za rok 2010 i 2012 została odnotowana przez Sąd Okręgowy w zgodzie z treścią załączonych do apelacji zaświadczeń (k. 519, 521). Ponowienie dowodu w tym zakresie nie byłoby zatem uzasadnione. Sąd Okręgowy nie dysponował wprawdzie dokumentem ukazującym przychody powoda za rok 2011, który został złożony dopiero wraz z apelacją (k. 520), niemniej treść w nim przedstawiona nie mogła zmieniać obrazu sytuacji majątkowej powodów. Wypracowany przez powoda w tym okresie przychód

na poziomie 44.824,59 zł nie odbiegał istotnie od przychodu osiągniętego np.

w 2012 r. (49.868,95 zł). Nie było więc podstaw do dopuszczenia dowodu także

z tego dokumentu. Równie spóźnionym, a przy tym niedopuszczalnym z uwagi na obowiązujący w procedurze cywilnej wymóg prowadzenia postępowania dowodowego przez sąd orzekający (art. 235 § 1 k.p.c.) był wniosek zmierzający do przeprowadzenia dowodu z kserokopii protokołów przesłuchania pozwanych w charakterze świadków w sprawie z zawiadomienia powodów o przestępstwie popełnionym na ich szkodę, który został zawarty w piśmie procesowym z dnia

9 maja 2017 r. Skarżący z treści zeznań pozwanych utrwalonych w formie tychże protokołów wywodzili występowanie rozbieżności w kwestii wysokości dodatkowego dochodu pozwanego, jaki uzyskiwał z pracy dorywczej. Zważywszy na to, że przesłuchania pozwanych w postępowaniu w trybie zawiadomienia

o przestępstwie dokonano w listopadzie 2015 r. i marcu 2016 r., natomiast przesłuchania w niniejszym procesie w lipcu 2016 r., istniała szansa na wyjaśnienie wszelkich zgłaszanych w tym zakresie wątpliwości w drodze dowodu z przesłuchania stron, a skarżący winni z możliwości tej skorzystać. Nie zmienia to faktu, że o istnieniu rozbieżności w wysokości dodatkowego zarobku pozwanego w ogóle nie można mówić. Pozwany podał, że zarabia z tego tytułu 1.000 zł. Pozwana dochód ten określiła na kwotę 500 zł, jednakże - jak wynika

z ustaleń - pozwanego do 2014 r. obciążał obowiązek alimentacyjny, który pomniejszał wysokość tego świadczenia. Skarżący, powołując się na pismo procesowe powodów z dnia 8 grudnia 2014 r., wskazali że pozwany płacił alimenty na pozamałżeńskiego syna w wysokości 470 zł miesięcznie.

W konsekwencji nie może dziwić kwota objęta twierdzeniami pozwanej.

Biorąc pod uwagę, że to pozwani uzyskali kredyty na zakup nieruchomości, przeprowadzili tego rodzaju transakcję, zaciągnęli pożyczkę na przeprowadzenie niezbędnego remontu i figurują we wszystkich istotnych dokumentach, jako właściciele oraz inwestorzy, za ostatecznie przesądzoną należało uznać ich zdolność do realizacji takiego przedsięwzięcia. Nie ma z kolei żadnego dowodu, który wskazywałby na dysponowanie przez powodów środkami pozwalającymi na sfinansowanie choćby części towarzyszących zakupowi nieruchomości wydatków. Powodowie nie podnieśli nawet twierdzeń, by dysponowali jakimikolwiek oszczędnościami i majątkiem. Nie negowali również

negatywnej oceny ich zdolności kredytowej, wręcz się na nią powołując dla uzasadnienia żądań pozwu. Przy ustaleniach wskazujących na nikłe dochody powódki, nieregularne i - jak sam przyznał – uniemożliwiające uzyskanie kredytu dochody powoda, obciążenia z tytułu prowadzonych egzekucji, a przy tym obowiązek utrzymywania dorastającego syna, właściwie każdy większy wydatek jawił się dla nich jako nierealny. Fakt zaangażowania pozwanych w zakup nieruchomości jest tylko tego potwierdzeniem. Gdyby bowiem sytuacja finansowa powodów była tak korzystna, jak obecnie twierdzą, nie sposób znaleźć usprawiedliwienia dla braku samodzielnych działań z ich strony ukierunkowanych na zapewnienie sobie dogodnych warunków mieszkaniowych.

Tymczasem, jak zostało ustalone, powodowie mieszkali wraz z synem w wynajmowanym mieszkaniu. Pozostawali w konflikcie sąsiedzkim, któremu towarzyszyły interwencje policji. Czuli się zagrożeni w miejscu zamieszkania i – co logiczne - mieli potrzebę jego zmiany. Powódka korzystała wówczas z pomocy rodziców, często przebywając w ich miejscu zamieszkania wraz z synem. Sytuacja ta wspierała twierdzenia pozwanych o zamiarze zakupu nieruchomości przede wszystkim z myślą o powódce i wnuku, którym chcieli możliwie szybko pomóc, mając jednocześnie na względzie ich trudności finansowe. Pozwanym zależało również na stworzeniu sobie warunków do rekreacji, a samemu pozwanemu miejsca, w którym mógłby prowadzić hodowlę gołębi, co też czynił. Pozwani nie byli natomiast zmuszeni dokonać zakupu nieruchomości z myślą o zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych. Oceny tej nie zmienia fakt dokonania darowizny będącego przedmiotem ich własności mieszkania na rzecz wnuka z uwagi na przysługującą im dożywczo służebność mieszkania. Powodowie za zgodą pozwanych zamieszkali na przedmiotowej nieruchomości w lipcu 2011 r. Po dwóch latach zaszła potrzeba przeprowadzenia remontu dachu i poddasza, który sfinansowali pozwani z pożyczki zaciągniętej na ten cel w ramach dalej świadczonej powodom pomocy. Działania te zostały podjęte przez pozwanych jako właścicieli nieruchomości, a doświadczenie życiowe nakazuje przyjąć, że nie doszłyby one do skutku, gdyby pozwani od samego początku mieli być zobowiązani do przeniesienia przysługującego im prawa własności. Nie inwestowaliby wówczas w cudzą nieruchomość. Powodowie prezentując odmienne twierdzenia w powyższej kwestii, winni je wykazać za pomocą stosownego dokumentu, przynajmniej zwykłego pisma, które potwierdzałyby okoliczność zawarcia porozumienia między stronami wskazującego na konstrukcję zlecenia fiducjarnego, o jakim mowa w pozwie. Powodowie znali wagę dokumentowania dokonywanych czynności na przykładzie aktu darowizny, w którym uczestniczyli jako przedstawiciele ustawowi małoletniego syna, czy dowodów wpłat na poczet spłaty rat kredytu, z którą wiązali drugie z dochodzonych w tym procesie roszczeń. Nie ma zatem żadnego usprawiedliwienia dla braku stosownego dokumentu w tak ważkiej dla nich sprawie. Dokumentu nie mogło zastąpić samo tylko powołanie się na dobre relacje rodzinne występujące w tamtym czasie, zwłaszcza w obliczu następnie powstałego konfliktu, który zainicjowali powodowie. Powodowie czuli się jak właściciele nieruchomości w aspekcie korzystania z niej, ale już nie wtedy, gdy mieliby ponieść z tego tytułu jakiegokolwiek koszty (nie ponieśli kosztów jej zakupu, remontu, nawet bieżące opłaty, w szczególności podatek od nieruchomości uiszczali pozwani). Sposób korzystania z nieruchomości przez powodów ukazywał stopniowe jej zawłaszczanie i dążenie do wyeliminowania obecności pozwanych. W tym celu powód m.in. założył kłódki na furtce i bramie. Wszystko to świadczyło o nadużywaniu pomocy, którą pozwani zapewniali powodom od lat, zawsze będąc w stosunku do nich w lepszej sytuacji materialnej. Następnym krokiem powodów było dążenie do formalnego przejęcia nieruchomości, w której mogliby przecież w dalszym ciągu i bez zakłóceń mieszkać, nabywając ostatecznie jej własność po śmierci pozwanych. Wymagało to jednak poszanowania ich praw, do czego nie byli skłonni. W apelacji brak argumentów i dowodów, które mogłyby prowadzić do wniosków przeciwnych.

Wobec niewykazania pierwszego z zawartych w pozwie roszczeń, powództwo w tej części nie mogło zostać uwzględnione. Roszczenie ewentualne także było bezzasadne, a pozew opierający się z jednej strony na żądaniu zobowiązania pozwanych do przeniesienia własności spornej nieruchomości, jako nabytej zdaniem powodów w istocie na ich rzecz, z drugiej zaś strony

na żądaniu zapłaty równowartości spłaconych przez powodów rat kredytu zaciągniętego na ten cel przez pozwanych, jawił się jako wewnętrznie niespójny. Roszczenie pieniężne wymagało założenia, że dokonali wpłat na poczet cudzej nieruchomości, co przeczy założeniom leżącym u podstaw pierwszego z roszczeń o istnieniu normy indywidualno – konkretnej czyniącej ich właścicielami. Niezależnie od powyższego, powodowie nie zaoferowali dowodu, który potwierdzałby akcentowaną przez nich okoliczność spłacenia części przedmiotowych kredytów z własnych środków. Pozwani podnieśli twierdzenia, że przekazywali powodom pieniądze na pokrycie rat kredytów. Wydruki odnotowujące przelewy z rachunków bankowych powodów, jak również ich syna stanowiły uwiarygodnienie tych twierdzeń, biorąc pod uwagę, że ustalona sytuacja finansowa powodów oraz D. G., który miał w tym czasie 19 lat i nie dysponował własnym dochodem, wykluczała taki wydatek. Spłata kredytów była oczywiście znacznym obciążeniem dla budżetu pozwanych, lecz doświadczenie życiowe w sytuacji łączących strony bliskich więzów pokrewieństwa, nakazuje przyjąć, że przejęli na siebie ten ciężar w zaufaniu do powodów, licząc że ci będą częściowo partycypować w spłacaniu kredytów przy wspólnym korzystaniu z nieruchomości, ale nie stanowi to dowodu na trafność roszczenia ewentualnego. Poza sporem jest, że po poróżnieniu się stron pozwani samodzielnie regulują wszystkie swoje zobowiązania kredytowe.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny, uznawszy podniesione przez skarżących zarzuty za wyraz nieuzasadnionej polemiki z prawidłowymi ustaleniami i wnioskami wyroku Sądu Okręgowego, oddalił przedstawioną apelację po myśli art. 385 k.p.c., zaś o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł z zastosowaniem reguł wynikających z art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw.

z art. 105 § 2 k.p.c. Wysokość tych kosztów została ustalona na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 in principio rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800).