

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 8 lipca 2011 r. M. S. (1) wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych I. A. i S. A. kwotę 450.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 11 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty, a nadto kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu powód wskazał, iż przekazał pozwanym kwotę 225.000 zł tytułem zadatków wynikających z przedwstępnych umów sprzedaży dwóch nieruchomości położonych przy ul. (...) w Ł. i w miejscowości I.. Zdaniem powoda pozwani nie wywiązali się ze swojego umownego zobowiązania, nie uiszcili też powodowi podwojonych kwot zadatków. /pозew k. 2 – 6/

W odpowiedzi na pozew z dnia 12 października 2011 r. pozwani nie uznali powództwa i wnieśli o jego oddalenie oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych w wysokości podwójnej stawki minimalnej. W uzasadnieniu pozwani podnieśli, między innymi, zarzut nieważności umów przedwstępnych jako umów pozornych i wskazali, że kwoty wpisane w umowach jako rzekomy zatek były swoistym zabezpieczeniem pożyczek udzielanych przez powoda ich córce. /odpowiedź na pozew 73-80/

W piśmie procesowym złożonym na rozprawie w dniu 13 czerwca 2014 r. powód podtrzymując dotychczasowe żądanie zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty 450.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2011 r. tytułem zadatku w podwójnej wysokości, wniósł także, na wypadek uznania, że niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, o zasądzenie kwoty 225.000 zł, tytułem zwrotu zadatków wręczonych w dniach 5 grudnia 2010 r. – 150.000 zł i 60.000 zł oraz 5 lutego 2011 r. – 15.000 zł. /pismo procesowe k. 394-395/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani I. i S. małżonkowie A. byli właścicielami nieruchomości położonej w miejscowości I., gmina Ł. objętej prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Garwolinie księgą wieczystą nr (...), którą nabyli od P. O. w 2010 r. /bezsporne, kserokopie wypisów aktów notarialnych k. 15-19 odw./

Pozwanym przysługuje także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) mieszczącego się w Ł. przy ul. (...). /bezsporne, kserokopie wypisów aktów notarialnych k. 15-19 odw./

Córka pozwanych – K. S. (1) prowadziła biuro obrotu nieruchomościami, gdzie w roku 2007 poznała M. S. (1). Powód przyszedł do biura wraz z klientką, która dokonywała transakcji mieszkaniowej. W tamtym czasie biuro prosperowało dobrze. /zeznania świadka K. S. (1) k. 402 czas nagrania 00:20:25/

Powód utrzymywał potem kontakty zawodowe z K. S. (1), ponieważ zajmował się zarobkowo nabywaniem i sprzedażą nieruchomości, dokonywał więc licznych transakcji na rynku nieruchomości. /przesłuchanie powoda k. 532 czas nagrania 00:04:39 w zw. z k. 445 odw. czas nagrania 00:14:45- 00:44:48, kserokopie wypisów aktów notarialnych k. 197-246 i k. 278-284 odw./

W 2010 r. K. S. (1) popadła w kłopoty finansowe. Miała zaległości wobec ZUS-u, Urzędu Skarbowego, a także wobec wielu innych podmiotów, w tym swoich klientów. Nie mogła zaciągnąć kredytu na spłatę zobowiązań, ponieważ nie miała zdolności kredytowej. /zeznania świadka K. S. (1) k. 402 czas nagrania 00:20:25/

Córka pozwanych nadal miała kontakt z powodem, który przychodził do jej biura składać oferty sprzedaży nieruchomości. Zaoferował on K. S. (1) pożyczkę gotówkową. /zeznania świadków: K. S. (1) k. 402 czas nagrania 00:20:25, 00:30:33 i 00:37:15; T. S. k. 404-404 odw. czas nagrania 01:06:50-01:19:20; przesłuchanie pozwanego S. A. k. 537 czas nagrania 01:12:37;; nagranie k. 315; stenogram nagrań k. 485-508/

K. S. (1) skorzystała z propozycji i pożyczyła od powoda kwotę rzędu 120.000 zł z oprocentowaniem 10% w skali miesiąca zobowiązując się do zwrotu 150.000 zł w ciągu 3 miesięcy. /zeznania świadków: K. S. (1) k. 402 czas nagrania

00:20:25, 00:30:33 i 00:37:15; T. S. k. 404-404 odw. czas nagrania 01:06:50-01:19:20; nagranie k. 315; stenogram nagrań k. 485-508/

Mimo to, córka pozwanych nadal miała problemy finansowe. Również zadłużenie wobec powoda, z którego nie wywiązała się w umówionym terminie rosło z uwagi na oprocentowanie i niewielkie, dokonywane przez nią spłaty. Powód żądał od K. S. kwot po 17.000 – 18.000 zł miesięcznie tytułem odsetek i odsetek od odsetek. Ostatecznie K. S. (1) utraciła kontrolę nad wysokością zadłużenia. Wówczas M. S. (1) chcąc uzyskać zabezpieczenie zwrotu przekazanych pieniędzy zaproponował K. S. (1) podpisanie umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości, co miało być środkiem do uzyskania przez powoda dokumentów stanowiących podstawę ewentualnego dochodzenia roszczeń. /zeznania świadków: K. S. (1) k. 402 czas nagrania 00:20:25; T. S. k. 404-404 odw. czas nagrania 01:06:50-01:19:20; nagranie k. 315; stenogram nagrań k. 485-508, /

I. i S. A. wiedzieli o kłopotach finansowych córki i chcieli jej pomóc. Wspólnie postanowili przeznaczyć na spłatę zadłużenia córki jedną ze swoich nieruchomości. Stąd, w dniu 15 listopada 2010 r., notarialnie, upoważnili zięcia -T. S. do sprzedaży w całości bądź w części – dowolnym osobom fizycznym bądź prawnym, należącej do nich zabudowanej nieruchomości, położonej w miejscowości I., gmina Ł., za cenę i na pozostałych warunkach według uznania pełnomocnika. Pozwani upoważnili T. S. także do pobrania i pokwitowania ceny sprzedaży bądź do wskazania konta na które przelana ma być cena sprzedaży, składania wszelkich wniosków i oświadczeń, nie wyłączając oświadczenia o poddaniu rygorowi egzekucyjnemu, co do wydania przedmiotu sprzedaży, podpisania właściwych aktów notarialnych, nie wyłączając możliwości podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży, warunkowej umowy sprzedaży, umowy przeniesienia własności nieruchomości lub umowy zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości. /bezsporne, kserokopia aktu notarialnego k. 15- 15 odw./

Wcześniej, w dniu 5 sierpnia 2010 r. I. A., bez udziału i wiedzy męża, podpisała natomiast na prośbę córki zapewniającą ją, że to tylko formalność, przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego w Ł. przy ul. (...) za cenę brutto 270.000 zł, zobowiązując się do zawarcia umowy końcowej do dnia 5 października 2010 r. W umowie zapisano, że pozwana odebrała kwotę 140.000 zł tytułem zadatku. Aneksem do tej umowy z dnia 5 października 2010 r. strony umowy zmniejszyły cenę sprzedaży do 250.000 zł, przedłużyły termin zawarcia umowy końcowej do 5 grudnia 2010 roku ustalając, że sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy pod warunkiem zwrotu do dnia 5 grudnia 2010 r. kwoty 150.000 zł. /przedwstępna umowa k. 106-107; aneks k. 108/

W dniu 5 grudnia 2010 r. T. S. działając jako pełnomocnik pozwanych zawarł, z polecenia K. S. (1), z powodem przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości I.. Strony tej umowy zobowiązały się do zawarcia, w formie aktu notarialnego, właściwej umowy sprzedaży nieruchomości do dnia 5 lutego 2011 r. za cenę brutto 100.000 zł. Także tu zapisano, że tytułem zadatku powód przekazał sprzedającemu, w imieniu których działał ich pełnomocnik, kwotę 60.000 zł, natomiast pozostała kwota miała być zapłacona w dniu podpisania właściwej umowy sprzedaży. W uwagach strony zawarły zapis, że dopuszczają rozwiązanie umowy przedwstępnej pod warunkiem, że strona sprzedająca do 5 lutego 2011 r. zwróci kupującemu 60.000 zł tytułem wpłaconego zadatku. / przedwstępna umowa k. 23-25/

Tego samego dnia – 5 grudnia 2010 r. M. S. (1) przyjechał wraz z K. S. (1) do domu jej rodziców. Zastali tylko pozwaną I. A., pozwanego nie było w domu. K. S. (1) podała swojej matce do podpisania kolejną już przedwstępną umowę sprzedaży mieszkania położonego w Ł. przy ul. (...). /przesłuchanie pozwanej I. A. k. 536 czas nagrania 00:56:51-01:09:48/

Jako jego nabywca został wskazany powód. W treści umowy zapisano, iż pozwana i powód zobowiązali się do zawarcia, w formie aktu notarialnego, właściwej umowy sprzedaży wraz z wkładem budowlanym do dnia 5 lutego 2011 r. za cenę brutto 250.000 zł. Wskazano w umowie, że kwotę 150.000 zł kupujący przekazał sprzedającej tytułem zadatku w dniu podpisania umowy przedwstępnej, natomiast pozostała część ceny miała zostać przekazana w dniu podpisania aktu notarialnego. Zapisano także, że strony ustaliły, iż sprzedającej przysługiwało prawo odstąpienia od umowy pod warunkiem zwrotu do dnia 5 lutego 2011 r. przekazanych przez kupującego środków finansowych jako zadatku na

powyższą nieruchomość w kwocie 150.000 zł. Nie odniesiono się do umowy z sierpnia 2010 roku i tam opisanego zadatku. /przedwstępna umowa sprzedaży k. 20/

Mieszkanie zlokalizowane w Ł. przy ul. (...) stanowi majątek wspólny małżonków I. i S. A.. /kserokopia aktu notarialnego k. 17- 17 odw./

Pozwana nie miała zamiaru sprzedawać mieszkania przy ul. (...). Zarówno powód jak i córka pozwanych zapewniali ją, że jest to wyłącznie formalność, a M. S. (1) nie miał zamiaru nabywać tej nieruchomości. Tłumaczyli pozwanej, że umowa ta ma być zabezpieczeniem zadłużenia, jakie K. S. (1) miała wobec powoda. Pozwana miała świadomość trudnej sytuacji materialnej córki, w tym, że płaci wysokie odsetki od zadłużenia i chciała jej pomóc. Po raz kolejny podpisała więc przedłożoną jej, przywiezioną jako gotową, umowę przedwstępną. Nie otrzymała od powoda pieniędzy tytułem zadatku. /przesłuchanie pozwanej I. A. k. 536 czas nagrania 00:56:51-01:09:48/

Pozwany S. A. był zły na żonę, gdy dowiedział się, że podpisywała umowy dotyczące lokalu przy ul. (...). Miał do niej o to pretensje i mówił, że on nigdy by ich nie podpisał. On także nie otrzymał od powoda żadnych pieniędzy tytułem zadatku z przedwstępnych umów sprzedaży lokalu. /przesłuchanie pozwanej I. A. k. 536-537 czas nagrania 00:56:51-01:09:48; przesłuchanie pozwanego S. A. k. 537 czas nagrania 01:09:49-01:23:02/

K. S. (1) zapewniała rodziców, że umowa nie ma żadnej mocy prawnej, ale musiała być podpisana, gdyż powód naliczał jej wysokie odsetki od udzielonej pożyczki. /przesłuchanie pozwanego S. A. k. 537 czas nagrania 01:09:49-01:23:02; zeznania świadka K. S. (1) k. 403 czas nagrania 00:37:15 – 01:05:21/

Powód nie zgłaszał się do pozwanego o potwierdzenie podpisanej przez pozwaną przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu. /przesłuchanie powoda k. 533-536 czas nagrania 00:04:59 – 00:55:30/

W dniu 1 lutego 2011 r. T. S. działając jako pełnomocnik pozwanych zbył skutecznie nieruchomość położoną w miejscowości I. P. O.. /przesłuchanie pozwanego S. A. k. 537 czas nagrania 01:09:49-01:23:02; elektroniczny odpis kw k.541 /

Natomiast w dniu 5 lutego 2011 r. T. S. powołując się nadal na pełnomocnictwo pozwanych, podpisał w ich imieniu kolejną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości w I., dokonując przyrzeczenia jej sprzedaży powodowi do dnia 5 marca 2011 r. za cenę 100.000 zł. Zapisano, że strony umowy ustaliły cenę na 100.000 zł, z czego 75.000 zł zostało T. S. przekazane w dniu podpisania umowy przedwstępnej. /przedwstępna umowa k. 112-113; zeznania świadka T. S. k. 404 czas nagrania 01:06:50 – 01:19:20/

M. S. (1) nie miał zamiaru nabywać żadnej z przedmiotowych nieruchomości, co wyrażał wobec K. S. (1), a ta przekazywała to matce i mężowi. T. S. wiedział, że „chodzi jedynie o podpisanie jakiegoś kwitu” dla zabezpieczenia udzielonych K. S. (1) pożyczek. /zeznania świadka K. S. (1) k. 402 odw. – 403 czas nagrania 00:37:15 – 01:05:21, zeznania T. S. k. 403 odw, czas nagrania 01:06:50, nagranie k. 315; stenogram nagrań k. 485-508/

W dniu 21 marca 2011 r. powód wezwał pozwanych do podpisania umowy końcowej sprzedaży nieruchomości. W odpowiedzi na to wezwanie pozwana I. A. ostatecznie stwierdziła, że wszelkie terminy do zawarcia umowy wygasły. /korespondencja k. 28-33/

Pismami datowanym na 21 kwietnia 2011 r. i 28 maja 2011 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 225.000 zł lub zawarcia umów przyrzeczonych. W odpowiedzi pozwani nie uznali roszczeń, kwestionując fakt otrzymania kwot zadatku w łącznej wysokości 225.000 zł, powołując się jednocześnie na pozorność zawartych umów. /pisma k. 35-42/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie całokształtu zebranego i powołanego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów, zeznań świadków i stron, a także na podstawie przeniesionej, przez biegłego z zakresu fonoskopii, na papier treści nagrań rozmów powoda z K. S. (1).

Zgodnie z art. 247 k.p.c. dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne, jednakże, co utrwalone jest w doktrynie, przepis ten nie stanowi przeszkody w dowodzeniu okoliczności skutkujących nieważnością stwierdzonych pismem czynności z powodu wad oświadczeń woli. Wszystkie wady oświadczenia woli, w tym również pozorność, mogą być dowodzone wszelkimi środkami dowodowymi, gdyż tych okoliczności art. 247 k.p.c. w ogóle nie dotyczy. Podobny pogląd wyraził Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 5 lutego 2015 r. w sprawie VI Aca 516/14 (Lex nr 1668707).

Pełną moc dowodową Sąd przyznał złożonym w sprawie nagraniom rozmów toczących się między powodem a córką pozwaną. Powód nie kwestionował, że utrwalono na nich jego głos, kwestionował natomiast integralność nagrań. Jednakże badanie przez biegłego z zakresu fonoskopii J. R. nie wykazało śladów montowania czy innej ingerencji, a niska słyszalność niektórych wypowiedzi kobiety wynika ze sposobu rejestracji nagrań i jakości sprzętu użytego do zapisu rozmów. Nie ma zatem podstaw do negowania autentyczności nagrań, jak też i tego, że oddają faktyczny przebieg rozmów.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd odmówił wiary zeznaniom powoda jak i świadków M. K., M. S. (2) i M. A., co do zamiaru powoda nabycia przedmiotowych nieruchomości oraz co do opisywanych przez nich okoliczności przekazania pozwanym zadatku z tytułu zawartych umów przedwstępnych. W tym zakresie Sąd odmówił także wiary zeznaniom powoda, który twierdził, że wpłacił zadatki i miał zamiar nabyć przedmiotowe nieruchomości, a także, że nie udzielał córce pozwaną pożyczek, a jedynie chciał dokonać z nią rozliczenia dokonywanych transakcji związanych z obrotem nieruchomościami. Zeznania te są sprzeczne przede wszystkim z ostatecznie nie kwestionowanymi stenogramami z rozmów powoda z córką pozwaną. Z nagrań tych wynika jednoznacznie, że powód nie chciał nabywać nieruchomości, a zwarte umowy przedwstępne miały stanowić wyłącznie dokumenty tworzone dla zabezpieczenia roszczeń wobec K. S. (1) z tytułu pożyczek. Z nagrań tych wynika także jednoznacznie, że powód prócz obrotu nieruchomościami, zarobkowo trudnił się także udzielaniem pożyczek. Nadto wersja powoda nie koresponduje z okolicznościami sprawy, w szczególności z faktem kilkakrotnego podpisywania umów przedwstępnych co do tych samych nieruchomości. Gdyby strony istotnie miały zamiar dokonać sprzedaży, zadbałyby o to, by w umowach kolejnych odniesiono się do poprzednich i stworzyć w ten sposób jedynie aneksy, bądź zniszczono umowy pierwotnie zawierane. Każda z nich opiewała wszak na kwestię związane z rzekomym wręczeniem dużych sum pieniędzy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie jest zasadne.

W sprawie rozważyć należało dwie kwestie rzutujące na ważność umów, z których powód wywodzi roszczenie.

W świetle przepisów prawa rodzinnego, co do zasady, każde z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym. (art.36 § 2 KRiO). Zgodnie jednak w treści przepisu art. 37 § 1 pkt 1 i 2 i § 2 KRiO zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania czynności prawnej prowadzącej do zbycia nieruchomości, ale także ograniczonego prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest lokal; ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka. W kolejnym, trzecim paragrafie omawianego przepisu wskazano, że druga strona może wyznaczyć małżonkowi, którego zgoda jest wymagana, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu.

W niniejszej sprawie niesporne było, że jeśli chodzi o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ulicy (...) w Ł., kolejne umowy przedwstępne zawierała z powodem wyłącznie pozwana, bez zgody i wiedzy swego męża. Nie ulega też kwestii, że umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości czy ograniczonego prawa rzeczowego do lokalu, jest umowa zmierzającą do zbycia, a zatem podpada pod hipotezę cytowanego wyżej przepisu art. 37 KRiO. W ocenie Sądu, jest tak także wówczas, gdy umowa przedwstępna nie jest zawierana w formie aktu notarialnego i niemożna w

związku z tym wywierać tzw. skutku silniejszego, to jest nie daje roszczenia o przeniesienia własności. Każda umowa przedwstępna sprzedaży, co wynika z jej istoty, zmierza przeciw do sprzedaży i w tym celu jest zawierana. Zawarcie takiej umowy bez zgody drugiego małżonka czyni ją czynnością kulejącą (*negotium claudicans*). Zawarcie umowy przez pozwaną bez zgody pozwanego spowodowało zatem początkowo bezskuteczność zawieszoną takiej umowy (art. 37 § 2 i 3 k.r.o. w zw. z art. 63 § 1 k.c.), która, wobec nie potwierdzenia przez pozwanego, powoduje nieważność *ex tunc*. Nie ma przy tym znaczenia fakt, iż umowa została zawarta w formie pisemnej zwykłej, jako że zachowanie formy szczególnej w tym wypadku jest zastrzeżone jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej (art. 73 § 2 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c. i art. 158 k.c.). Powód nie wyznaczał pozwanemu terminu do potwierdzenia czynności, ale stanowisko pozwanego w niniejszym postępowaniu jednoznaczne jest z odmową potwierdzenia.

Niezależnie od powyższych rozważań, powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na powołany przez pozwaną zarzut pozorności zawartych umów przedwstępnych z dnia 5 lutego 2011 roku, tak dotyczących lokalu w Ł. jak i nieruchomości w miejscowości I..

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.

Wada określona w art. 83 k.c. polegająca na niezgodności między aktem woli a jej przejawem na zewnątrz, obejmuje zatem dwa stany faktyczne: oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów albo w ogóle nie ma wywołać skutków prawnych, albo ma wprawdzie wywołać skutki prawne, ale inne niż te, które wynikają z treści czynności prawnej. W pierwszym wypadku czynność prawna zawierająca pozorne oświadczenie woli jest bezwzględnie nieważna, w drugim - jej ważność jest oceniana według właściwości ukrytej czynności prawnej.

Pozorność wyraża się w braku zamiaru wywołania skutków prawnych i jednocześnie w zamiarze stworzenia takich okoliczności, które zmierzałyby do zmylenia osób trzecich. Istotne znaczenie ma niezgodność między aktem woli a jego uzewnętrznieniem. Założeniem unormowania jest zgoda drugiej osoby na złożenie oświadczenia woli dla pozorów.

Dla przyjęcia pozorności w niniejszej sprawie niezbędne i wystarczające było poczynione wyżej ustalenie, że obie strony umowy składały oświadczenia mając pełną i zgodną świadomość braku woli wywołania ujawnianych na zewnątrz skutków prawnych. To na pozwaną jako podnoszących zarzut pozorności spoczywał obowiązek udowodnienia faktu, z którego wywodzili skutki prawne. W ocenie Sądu, pozwani fakt ten jednak wykazali.

Jak wynika z poczynionych ustaleń pozwani, w dniu 5 lutego 2011 roku, a na umowach z tej daty powód opiera swe żądanie, nie mieli zamiaru sprzedaży M. S. (1) przedmiotowych nieruchomości. Działania pozwaną podyktowane były wyłącznie chęcią niesienia pomocy córce, a dokonywane przez nich bez zamiaru sprzedaży czynności korespondowały z brakiem zamiaru ich nabycia po stronie powoda. Jak to przedstawiono powyżej, powód, po udzieleniu córce pozwaną, bez pisemnej umowy, pożyczki bądź pożyczek i nie uzyskawszy spłaty, chciał uzyskać jedynie dokumenty zabezpieczające go na wypadek konieczności wytoczenia procesu. Powód chciał zapewne uniknąć ujawnienia okoliczności, że udziela pożyczek na procent, stąd potrzeba uzyskania dokumentów wskazujących na inne rodzajowo roszczenia. Wykazane zostało (nagrania rozmów), że powód nie chciał w zamian za pożyczone pieniądze nabyć nieruchomości, bo wiązałoby się to z koniecznością ich zbycia i poniesieniem związanych z tym kosztów, w tym ciężarów publicznoprawnych. Powód chciał jedynie zyskać potwierdzenie prawa do żądania zwrotu zadatku, który zrekompensować miał mu pożyczkę lub pożyczki udzieloną K. S. Powód mówił o tym tak otwarcie, że druga strona miała pełną świadomość co do pozorności oświadczeń powoda i zgadzała się na złożenie także pozornych oświadczeń wzajemnych. O braku woli zawarcia umów przenoszących własność zapewniała pozwaną także ich córka.

O pozorności przedwstępnych umów sprzedaży świadczy także, obok treści nagranych rozmów między powodem a K. S. (1), fakt, kilkakrotnego podpisywania ich przez strony (co do lokalu łącznie trzy razy), w kolejnych datach i z różnymi kwotami tytułem zadatku, bez odnoszenia się do zapisów poprzednich. Za każdym razem podpisaniu umów nie towarzyszył zamiar dokonania sprzedaży.

Skoro przedmiotowe umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości były symulowane, to rozważyć należy, czy nie mamy do czynienia z dysymulacją innej czynności, a jeśli tak, to jakiej. Wszak pozwani, co niesporne, mieli zamiar udzielenia pomocy córce popadłej w zadłużenie i związane z tym poważne kłopoty osobiste. Rozważyć należało, z daniem Sądu, czy czynnością dysymulowaną nie było w tym wypadku poręczenie, które nie wymaga zgody obojga małżonków. Ciężar dowodu przechodzi tu jednak na powoda, który wykazać winien wszystkie elementy istotne dla ewentualnego roszczenia wywodzonego z czynności dysymulowanej. Tymczasem powód, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, przez cały proces roszczenie swe opierał na umowach przedwstępnych żądając zwrotu podwójnego, a co najwyżej zwrotu uiszczzonego zadatku. Powód konsekwentnie zaprzeczał, aby udzielał pożyczek K. S. (1), za których spłatę poręczać miałyby ewentualnie pozwana. Co więcej, dla skutecznego dochodzenia tak uzasadnianego roszczenia konieczne byłoby wykazanie nie tylko zasady, ale także udowodnienie roszczenia co do wysokości. Tymczasem w sprawie nie ustalono, jaką konkretnie kwotę winna jest powodowi K. S. (1). Wiadomo jedynie, że początkowo pożyczyła 120.000 zł, a spłacała różnej wysokości kwoty zaliczane na odsetki bądź odsetki od odsetek. Być może powód udzielał jej później innych jeszcze kwot niż uzgodniona początkowo.

Dalszych, dodatkowych uwag wymaga kwestia umowy przedwstępnej dotyczącej nieruchomości w miejscowości I. z dnia 5 lutego 2011 roku zawartej między powodem a pozwanymi reprezentowanymi przez pełnomocnika w osobie T. S.. Jak ustalono, była to druga zawarta między stronami umowa, która zastąpiła umowę o tych samych warunkach z dnia 5 grudnia 2010 roku. Jak również ustalono, pozwani, co do zasady, mieli realny zamiar sprzedaży tej nieruchomości w celu ratowania sytuacji córki i dla jego realizacji udzielili, w formie aktu notarialnego, pełnomocnictwa do sprzedaży i odbioru ceny swemu zięciowi. Ustalono jednak także, że T. S. skutecznie zbył tą nieruchomość w dniu 1 lutego 2011 roku, a zatem cztery dni przed tym, jak, w imieniu pozwanych, zawarł z powodem umowę przedwstępną, z której powód wywodzi swe roszczenie. Umowa przedwstępna z dnia 5 lutego 2011 roku była zatem zawarta po wygaśnięciu pełnomocnictwa szczególnego udzielonego przez pozwanych do dokonania konkretnej czynności. Zgodnie z treścią art.105 Kodeksu cywilnego, czynność tak dokonana jest jednak ważna, chyba, że druga strona o wygaśnięciu umocowania wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć. Tego pozwani nie wykazali. Nie sposób jednak abstrahować od faktu, że w dniu 5 lutego 2011 roku, z przyczyn omówionych powyżej, żadna ze stron umowy nie miała już, zamiaru zobowiązania się do sprzedaży tej nieruchomości. Założony przez pozwanych cel, dla którego udzielili pełnomocnictwa został już osiągnięty w dniu 1 lutego 2011 roku, gdy nieruchomość została sprzedana. Miał tego pełną świadomość także pełnomocnik pozwanych, który wiedział, że chodzi tylko o „podpisanie jakiegoś kwitu” w związku z długami K. S.. Powód zaś, ab inito, nie zamierzał nabywać nieruchomości a jedynie uzyskać dokument poprawiający jego sytuację w ewentualnym procesie zmierzającym do odzyskania pieniędzy pożyczonych K. S. (1), a nie pozwanym. Wreszcie, co najistotniejsze, pozornym, składanym przez pozwaną bądź w imieniu pozwanych oświadczeń, nie towarzyszyło wręczanie przez powoda zadatków. Kwoty zapisywane jako zadatki odnosiły się de facto do udzielonych K. S. (1) pożyczek.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo w całości.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zapadło w oparciu o zasadę wyrażoną w art. 98 k.p.c. Na zasądzoną z tego tytułu od powoda rzecz strony pozwanej solidarnie kwotę złożyły się wydatki na biegłych w kwocie 2023,84 oraz koszty zastępstwa procesowego wraz z opłatami od pełnomocnictwa w kwocie 7.234 zł.

Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanych zostało ustalone w oparciu o w § 6 pkt 7 oraz w §2 pkt 1-3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłaty za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.). Sąd nie znalazł przy tym wystarczających powodów uzasadniających zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych wynagrodzenia adwokackiego w podwójnej wysokości. Sprawa nie miała wyjątkowo skomplikowanego charakteru, nie wskazano także na czym polegał szczególny nakład pracy pełnomocnika.

W punkcie 3 sentencji wyroku Sąd na podstawie art. 84 ust. 1-3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 1025 ze zm.) nakazał zwrócić pozwanym solidarnie ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 976,16 zł. tytułem zwrotu niewykorzystanej zaliczki na poczet wydatków.