

Sygn. akt I ACa 585/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Zbigniew Grzywaczewski (spr.)
Sędzia:	SA Jolanta Terlecka
Sędzia:	SA Ewa Popek
Protokolant	St. sekr. sądowy Dorota Kabala

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2013 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa Banku (...) w S.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia
6 marca 2013 r., sygn. akt I C 1022/11

I. oddała obie apelacje;

II. zasądza od pozwanych (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powoda Banku (...) w S. kwoty po 3.010,50 (trzy tysiące dziesięć 50/100) złotych od każdego z nich tytułem kosztów procesu za II instancję.

I ACa 585/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6.03.2013r., Sąd Okręgowy w S. ustalił, że nieważna jest umowa cesji praw i roszczeń z umowy przyrzeczenia sprzedaży wydobryzionego lokalu mieszkalnego zawarta w dniu 24.08.2009r. pomiędzy pozwanym S. G. a pozwaną (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w organizacji.

W uzasadnieniu Sąd I instancji podał, że pozwany S. G. prowadził działalność gospodarczą w zakresie usług transportowych pod nazwą PHU (...) z siedzibą w S.. W ramach prowadzonej działalności w dniu 28 lutego 2008r. zawarł z powodowym Bankiem (...) w S. umowę kredytową nr (...). Pozwany nie wywiązywał się z obowiązku terminowej spłaty kredytu skutkiem czego powód wypowiedział mu w/w umowę kredytową. W dniu 24 lutego 2009r. powód wystawił przeciwko pozwanemu bankowy tytuł egzekucyjny numer (...) stwierdzający, że zadłużenie pozwanego z tytułu powyższej umowy kredytowej wynosi 131.301,14 złotych nie licząc odsetek i innych kosztów.

Bankowy tytuł egzekucyjny został zaopatrzony przez Sąd Rejonowy w S. w klauzulę wykonalności i powód skierował sprawę do postępowania egzekucyjnego prowadzonego pod sygnaturą akt (...) przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. w osobie A. O..

W dniu 5 maja 2009r. pozwany S. G. wystąpił do powoda o zawarcie porozumienia w przedmiocie spłaty kredytu w ratach przez okres 48 miesięcy. Wniosek uzasadniał ciężką sytuacją na rynku usług transportowych. Powód przystał na propozycję pozwanego i w dniu 18 czerwca 2009r. powód i pozwany S. G. zawarli umowę nr (...) - ugodę w przedmiocie spłaty przez pozwanego zadłużenia z tytułu kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytowej nr (...) zawartej w dniu 28 lutego 2008r. W myśl ugody pozwany miał spłacić zadłużenie w ustalonych w niej miesięcznych ratach do 30 czerwca 2012r.

Wobec zawarcia powyższego porozumienia powód wystąpił o zawieszenie postępowania egzekucyjnego w sprawie (...). Pozwany nie wywiązał się z terminowej zapłaty rat kredytu ustalonych w powyższej ugodzie, dlatego pismem z 1 września 2009r. powód wypowiedział pozwanemu umowę z 18 czerwca 2009r. i wezwał go do zapłaty całości zadłużenia wraz z odsetkami, a następnie w dniu 7 października 2009r. i 27 października 2009r. wystąpił do Komornika o skierowanie egzekucji do przysługującej pozwanemu wierzytelności w postaci ekspektatywy własności lokalu mieszkalnego położonego w S. w budynku przy ul. (...) oraz własności dwóch garaży położonych pod tym samym adresem. Stosownie do wniosku powoda jako wierzyciela w dniu 27 października 2009r. Komornik prowadzący postępowanie egzekucyjne przeciwko pozwanemu w sprawie (...) skierował do Przedsiębiorstwa (...) z siedzibą w W. Oddział w S. pismo o zajęciu wierzytelności przysługującej pozwanemu S. G. wobec tego przedsiębiorstwa z tytułu ekspektatywy, tj. prawa do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) oznaczonego numerem (...) wraz z garażem wynikającej z tzw. umowy deweloperskiej. W odpowiedzi na powyższe zajęcie, pismem z 28 października 2009r. deweloper K. S. poinformował Komornika, że obecnie nie jest związany żadnym stosunkiem prawnym ze S. G., ani nie posiada z nim jakichkolwiek rozliczeń. Wskazał, że w dniu 10 sierpnia 2006r. pozwany S. G. zawarł przedwstępną umowę sprzedaży na zakup lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) oznaczonego numerem (...), jednakże w dniu 24 sierpnia 2009r. dokonał cesji praw i roszczeń z powyższej umowy na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w organizacji.

Sporna umowa zatytułowana: Cesja praw i roszczeń z umowy przyrzeczenia sprzedaży zawarta została w dniu 24 sierpnia 2009r. między pozwanym S. G. a (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w organizacji. Na mocy tej umowy pozwany S. G. przeniósł na (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w organizacji za kwotę 161.931 złotych prawa i roszczenia oraz obowiązki wynikające z zawartej przez niego w dniu 10 sierpnia 2006r. z Przedsiębiorstwem (...) w W. umowy przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz garażu, na mocy której w/w Przedsiębiorstwo (...) zobowiązało się wybudować i sprzedać mu lokal mieszkalny stanowiący odrębny przedmiot własności położony w budynku wielolokalowym w S. przy ul. (...) znajdujący się na trzecim piętrze w klatce(...) oznaczony numerem(...) o powierzchni 64,59 m kw oraz prawa z własnością tego lokalu związane w postaci udziału we współwłasności gruntu i we współwłasności budynku, z którego lokal zostanie wyodrębniony. W imieniu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w organizacji umowę cesji podpisali wspólnicy T. T. (1) i A. T.. Zgodnie z umową zapłata ceny przeniesienia praw i roszczeń z w/w umowy przyrzeczenia sprzedaży została uiszczona na rzecz cedenta gotówką i S. G. niniejszym pokwitował odbiór ceny. Podpisy cedenta i cesjonariusza złożone na powyższej umowie zostały poświadczone przez notariusza S. M. prowadzącego Kancelarię Notarialną w S.. W dniu 27 sierpnia 2009r. pozwany S. G. złożył wobec T. T. (1) i A. T. oświadczenie, w którym wskazał, że lokal mieszkalny, którego dotyczyła umowa z 24 sierpnia 2009r. oznaczony jest numerem (...), a nie numerem (...) jak wskazano w umowie. Pozwany S. G. nie wpłacił otrzymanej z tytułu powyższej umowy kwoty 161.931 złotych na rachunek bankowy, ani nie przekazał jej powodowi tytułem spłaty zadłużenia. W dniu 2 września 2009r. przed notariuszem M. K. w Kancelarii Notarialnej w S. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu, na mocy której ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego w S. w budynku przy ul. (...) oznaczonego numerem (...) i jednocześnie Przedsiębiorstwo (...)Spółka Jawna w W. przeniosła na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w organizacji - reprezentowanej przez prezesa zarządu T. T. (1) - własność wskazanego lokalu mieszkalnego wraz z prawami z własnością lokalu związanymi za cenę 161.931 złotych.

Pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. powstała na mocy umowy spółki zawartej w dniu 19 sierpnia 2009r. przed notariuszem A. M. (1) w Kancelarii Notarialnej w S.. Spółkę zawiązali T. T. (1) i jego żona A. T.. Jako siedzibę spółki obrano miasto S., województwo (...), czas trwania spółki określono jako nieoznaczony. Przedmiot działania spółki został określony szeroko, poczynając od upraw rolnych, chowu i hodowli zwierząt oraz łowiectwa poprzez m.in. roboty budowlane, handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi, na działalności sportowej i rozrywkowej kończąc. Kapitał zakładowy spółki określono na 5.000 złotych ,tj. 100 udziałów o wartości 50 złotych każdy udział. Każdy ze wspólników objął po 50 udziałów. W zakresie reprezentacji spółki postanowiono, że przysługuje ona jednoosobowo prezesowi zarządu spółki w osobie T. T. (1). W dacie zawiązania spółki wspólnicy podjęli uchwały m.in. nr (...) o wyrażeniu zgody na zakup lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. za cenę i na warunkach wg uznania prezesa zarządu oraz nr(...) o zobowiązaniu wspólników do dokonania dopłat w kwocie 82.500 złotych gotówką do kasy spółki w terminie do 20 sierpnia 2009r. Pozwana spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 6 października 2009r. Jako adres spółki wskazano: ul. (...), lokal numer (...) w S.. Pozwana spółka nigdy nie podjęła działalności gospodarczej i nie składała sprawozdań finansowych. Środki, za które pozwana nabyła od pozwanego S. G. prawa i roszczenia określone sporną umową z 24 sierpnia 2009r. pochodziły z majątku wspólników - małżonków T., które ci pozyskali z kredytów oraz z darowizny uczynionej przez matkę A. T. - B. B. w kwocie 50.000 złotych.

Pozwany S. G. i prezes zarządu pozwanej spółki T. T. (1) znali się od około 8 lat przed zawarciem spornej umowy. Firma (...) od czasu do czasu świadczyła usługi transportowe dla firmy (...) z siedzibą w S., w której zatrudniony jest T. T. (1). W firmie (...) pracowała również żona S. G. - E. G.. Żona T. T. (1) i żona pozwanego S. G. poznały się kilka lat temu na kortach tenisowych. Małżonkowie T. posiadali w bliskim sąsiedztwie ul. (...) w S. - przy ul. (...) dwa mieszkania. W jednym z nich zamieszkiwali, a drugie wynajmowali. W chwili zawarcia spornej umowy z 24 sierpnia 2009r. pozwany S. G. był w posiadaniu lokalu mieszkalnego, którego dotyczyła umowa ,tj. lokalu numer (...) przy ul. (...) w S.. W tym czasie w lokalu wykonane były podstawowe prace wykończeniowe ,tj. pomalowane ściany, na posadzkach położone były panele, wykończona była łazienka wraz z białym montażem, w kuchni znajdowało się kilka szafek. Pozwany S. G. po zbyciu praw i roszczeń do lokalu pozwanej spółce zajmował przedmiotowy lokal przez około półtora roku - do wiosny 2011r. Za korzystanie z lokalu pozwana spółka nie żądała od pozwanego S. G. wynagrodzenia. Pozwany nie uiszczal również opłat eksploatacyjnych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej budynku, ani opłat za energię elektryczną dostarczaną do lokalu. Opłat na rzecz wspólnoty oraz z tytułu dostawy energii elektrycznej nie dokonywała również pozwana spółka, która od 2 września 2009r. była właścicielką lokalu. Prezes zarządu pozwanej T. T. (1) sporadycznie bywał w przedmiotowym lokalu w czasie, gdy korzystał z niego pozwany S. G., nie posiadał kluczy do skrzynki pocztowej, nie kontrolował wpływu korespondencji na adres lokalu będący adresem pozwanej spółki. S. G. opuścił przedmiotowy lokal około wiosny 2011r. W 2010r. Prokuratura Rejonowa w S.prowadziła śledztwo w sprawie ukrywania przez S. G. składników majątku celem udaremnienia zaspokojenia na szkodę powodowego banku. Śledztwo zakończyło się postanowieniem o jego umorzeniu z 23 czerwca 2010r. W 2010r. przed Sądem Rejonowym w S. toczyła się sprawa (...) z subsydium aktu oskarżenia powodowego banku przeciwko S. G. oskarżonemu o ukrywanie składników majątku. Postanowieniem z 16 listopada 2010r. postępowanie to zostało umorzone z przyczyn formalnych.

Po opuszczeniu przedmiotowego lokalu mieszkalnego przez S. G. przez około pół roku stał on nieużytkowany. Od września 2011r. do czerwca 2012r. w lokalu tym przebywała przez kilka dni w tygodniu krewna A. T. - M. M.. Wymieniona bywała tam również z dziećmi A. i T. T. (1), którymi zajmowała się popołudniami lub w weekendy. W dniu 9 lutego 2012r. M. M. zawarła umowę z firmą (...) na dostawę usług internetowych do przedmiotowego lokalu. M. M. korzystała z przedmiotowego lokalu nieodpłatnie, nie uiszczala opłat eksploatacyjnych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, ani opłat za dostawę energii elektrycznej. Opuściła przedmiotowy lokal w związku z wynajęciem innego mieszkania. Od chwili opuszczenia lokalu przez M. M. przedmiotowy lokal stoi nieużytkowany. Sporadycznie jest użyczany na nocleg członkom rodziny małż. T., a na przełomie 2012r i 2013r. w lokalu nocowali członkowie ekipy budującej dom małżonków T..

Po opuszczeniu lokalu przez pozwanego S. G. (około wiosny 2011r.) pozwana spółka nie przystąpiła do uiszczania opłat eksploatacyjnych za przedmiotowy lokal i nie miała świadomości nieuregulowania tych opłat za okres zamieszkiwania

w nim S. G.. Jesienią 2011 r. prezes zarządu pozwanej T. T. (1) otrzymał telefon od administratora wspólnoty mieszkaniowej z informacją, że istnieją zaległości w opłatach sięgające kilku tysięcy złotych. Pozwana spółka nie uregulowała wówczas tych zaległości. Uczyniła to w dniu 11 stycznia 2012r., w którym S. G. wpłacił na rachunek prezesa zarządu pozwanej - T. T. (1) kwotę 7.700 złotych. Tego samego dnia T. T. (1) przelał tę kwotę na rachunek Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.. Wpłata obejmowała okres od zawarcia spornej umowy do początku 2012r. Do wiosny 2012r. stroną umowy o dostawę energii elektrycznej do przedmiotowego lokalu był pozwany S. G.. Po tym czasie przez zarządu pozwanej spółki (...) podpisał nową umowę na dostawę energii i uiścił opłaty. Pozwana spółka deklarację na podatek od nieruchomości lokalowej przy ul. (...) w S. za 2009r. złożyła w dniu 29 września 2010r. razem z deklaracją za 2010r.

Roszczenie powodowego banku o ustalenie nieważności umowy zawartej w dniu 24 sierpnia 2009r. między pozwanym S. G. a pozwaną (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. okazało się uzasadnione.

Zgodnie z art.83§1 kc 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. Wnosząc o ustalenie nieważności umowy z 24 sierpnia 2009r. powód wywodził, że pozwani zawarli przedmiotową umowę dla pozorów - nie w celu wywołania skutków prawnych w postaci przeniesienia na pozwaną spółkę praw i roszczeń przysługujących pozwanemu S. G. z tytułu umowy na wybudowanie lokalu mieszkalnego zawartej w dniu 10 sierpnia 2006r. z przedsiębiorstwem (...), ale jedynie w celu wywołania u otoczenia przeświadczenia, że czynność prawna została rzeczywiście dokonana. Wskazywał, iż działanie pozwanego S. G. było motywowane toczącym się przeciwko niemu postępowaniem egzekucyjnym i spodziewanym przez niego zajęciem praw do lokalu mieszkalnego, a o porozumieniu między pozwanymi świadczą okoliczności w postaci wcześniejszej znajomości pozwanego S. G. i wspólników pozwanej spółki, fakt zawiązania spółki jedynie w celu zawarcia spornej umowy, brak podjęcia działalności przez spółkę, fakt zamieszkiwania w spornym lokalu przez S. G. przez długi czas po zawarciu umowy z 24 sierpnia 2009r., sposób zapłaty ceny ,tj. w gotówce do rąk S. G. i inne podnoszone w toku procesu.

Analizując całokształt okoliczności i ustaleń w sprawie w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego Sąd podzielił stanowisko powoda, że zawierając umowę z 24 sierpnia 2009r. pozwani nie zmiierzali do wywołania skutków prawnych w postaci przejścia praw i roszczeń z umowy z 10 sierpnia 2006r. z pozwanego S. G. na pozwaną (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S., a jedynie do wywołania przeświadczenia na zewnątrz, że umowa taka została zawarta. Podtrzymaniu takiego przeświadczenia służyły również dalsze czynności takie jak zawarcie przez pozwaną spółkę umowy z 2 września 2009r. o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ul. (...) i sprzedaży tego lokalu na rzecz pozwanej spółki oraz okoliczności związane z wykorzystywaniem tego lokalu przez pozwaną spółkę, o czym niżej. W wyroku z 12 lipca 2002r. w sprawie V CKN 1547/00 (Lex nr 56054) Sąd Najwyższy wskazał, że oświadczenie woli jest złożone dla pozorów, gdy z góry powziętym zamiarem stron jest brak woli wywołania skutków prawnych, przy jednoczesnej chęci wprowadzenia innych osób (lub organów) w błąd co do dokonania określonej czynności prawnej. W świetle poczynionych ustaleń nie budzi wątpliwości, że pozwany S. G. zawierając umowę z 24 sierpnia 2009r. zmiierział do wprowadzenia powodowego banku w błąd co do przysługiwania mu prawa majątkowego w postaci ekspektatywy odrębnej własności w/w lokalu mieszkalnego, przy czym pozwana spółka (...) - reprezentowana przez prezesa zarządu T. T. (1) - jako adresat oświadczenia woli S. G. (jego kontrahent) zgadzała się na dokonanie czynności prawnej jedynie dla pozorów. Bezsporne jest, że S. G. był przed zawarciem spornej umowy (i jest nadal) dłużnikiem powoda. Z uwagi na niespłacanie zobowiązań z tytułu umowy kredytowej powód wszczął przeciwko pozwanemu postępowanie egzekucyjne w sprawie (...), przy czym jak wynika z akt egzekucyjnych już w marcu 2009r. powód skierował do Komornika wnioski o skierowanie egzekucji do wierzytelności dłużnika przysługującej mu wobec przedsiębiorstwa deweloperskiego. W tym stanie rzeczy pozwany S. G. wystąpił do powoda jako wierzyciela o umożliwienie mu spłaty zadłużenia w ratach, na co powód przystał zawierając z pozwanym w dniu 18 czerwca 2009r. porozumienie - ugodę w sprawie ratalnej spłaty długu. Konsekwencją tego porozumienia było zawieszenie postępowania egzekucyjnego. Mimo zawarcia porozumienia pozwany nie wywiązał się z postanowień ugody i stał się niedostępny dla powoda ,tj. nie odbierał korespondencji i nie odpowiadał na telefony pracowników

banku, czym skłonił powoda do wypowiedzenia mu powyższego porozumienia, co nastąpiło w dniu 1 września 2009r. Uprzednio jednak zawarł sporną umowę z 24 sierpnia 2009r., uniemożliwiając w ten sposób powodowi skierowanie egzekucji do ekspektatywy odrębnej własności lokalu mieszkalnego. W tym czasie postępowanie egzekucyjne było jeszcze zawieszona, a powód oczekiwał od pozwanego realizacji porozumienia z 18 czerwca 2009r. Nie można nie zauważyć pośpiechu w działaniu pozwanego S. G., który mimo, że był już w posiadaniu przedmiotowego lokalu przy ul. (...), a nawet wykonał w nim najważniejsze prace wykończeniowe i wywiązał się ze swoich obowiązków wobec dewelopera co do zapłaty ceny, nie przystąpił do umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu (uczyniła to za zaledwie 9 dni później pozwana spółka), ale zawarł umowę cesji praw i obowiązków z 24 sierpnia 2009r. W tym miejscu Sąd odniósł się do drugiego podmiotu spornej umowy ,tj. (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., która zawierając umowę z pozwanym S. G. była dopiero w fazie organizacji (wpis do KRS nastąpił dopiero w dniu 6 października 2009r.). Okoliczność ta, ale również fakt uprzedniej długoletniej znajomości S. G. i wspólników pozwanej spółki, a także fakt, iż spółka została zawiązana tylko po to, aby nabyć powyższy lokal nie pozostawiają wątpliwości co do porozumienia między pozwanymi o dokonaniu czynności prawnej jedynie dla pozor. Na taki cel zawarcia pozwanej spółki A. T. i T. T. (1) wskazali podczas przesłuchań w Prokuraturze Rejonowej w S. w śledztwie prowadzonym z zawiadomienia powoda o ukrywaniu majątku przez S. G.. W toku niniejszego postępowania A. T. i prezes zarządu pozwanej spółki T. T. (1) wskazywali, że zawiązali spółkę po to, aby po nabyciu lokalu wynajmować go, w tym również podmiotom gospodarczym i móc wystawiać faktury, a poza tym nie wykluczali, że podejmą działalność gospodarczą w ramach tej spółki. W ocenie Sądu zeznaniom tym nie można dać wiary, jeśli zważyć, że od chwili zawiązania spółki i zawarcia spornej umowy przedmiotowy lokal mieszkalny nie został nikomu wynajęty i do chwili obecnej pozwana spółka nie uzyskała żadnej korzyści majątkowej z faktu posiadania lokalu. Ponadto do chwili obecnej pozwana spółka nie podjęła żadnej działalności. Istnieje tylko formalnie, a adres spółki wskazany w KRS, czyli adres spornego lokalu jest adresem, pod którym władze spółki nie odbierają korespondencji, czego przykładem jest niniejsza sprawa, w której pozwana nie odbierała pism z sądu, do czasu, kiedy T. T. (1) przypadkowo - w czerwcu 2012r., a zatem osiem miesięcy po wszczęciu postępowania, dowiedział się o przedmiotowej sprawie.

W ocenie Sądu okolicznością, która potwierdza ustalenie, że między pozwanymi istniało porozumienie co do dokonania czynności przeniesienia praw i roszczeń z tytułu umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego jedynie dla pozor, jest fakt nieodpłatnego zamieszkiwania przez S. G. w przedmiotowym lokalu przez około 1,5 roku od zawarcia spornej umowy. Z zeznań prezesa pozwanej spółki T. T. (1) wynika, iż S. G. miał zamieszkiwać w lokalu przez rok czasu na zasadzie „odmieszkania” kosztów, które wyłożył na wykonanie łazienki oraz ułożenie paneli na podłogach, przy czym opłatami, które pozwany G. miał uiszczać były opłaty eksploatacyjne do wspólnoty mieszkaniowej. W ocenie Sądu zeznania te nie zasługują na wiarę. T. T. (1) wskazywał, że uzgodnienie takie wynikało z tego, że małżonkowie T. nie posiadali środków, aby zapłacić pozwanemu S. G. dodatkowe 10.000 złotych (obok ceny sprzedaży) za prace wykończeniowe w lokalu. Słusznie zauważył powód, że małż. T. posiadali środki na zawiązanie umowy spółki i wniesienie kapitału zakładowego, a nie posiadali środków na zwrot kosztów wykończenia lokalu w stosunkowo niewielkiej kwocie. Sąd zauważył przy tym, że małżonkowie T. - jeśli przyjąć ich twierdzenia - wyłożyli pieniądze na zawiązanie spółki (prawnika, notariusza), aby móc wynajmować lokal i wystawiać faktury, a następnie nie tylko nigdy nie wynajęli lokalu, ale udostępnił go nieodpłatnie na bliżej nieoznaczony czas rzekomemu zbywcy. Z zeznań T. T. (1) wynika, że S. G. miał mieszkać w przedmiotowym lokalu przez rok czasu, ale mieszkał znacznie dłużej - do wiosny 2011 r. i okoliczności sprawy wskazują, że mieszkalby tam dłużej, gdyby nie fakt, że w 2010r. w Prokuraturze Rejonowej w S. wszczęte zostało śledztwo w sprawie ukrywania majątku przez pozwanego G., a pod koniec 2010r. wszczęta została przed Sądem Rejonowym w Siedlcach analogiczna sprawa z subsydiarnego aktu oskarżenia wniesionego przez powoda. Wtedy to, jak zeznał T. T. (1), on i jego żona „kazali” wyprowadzić się pozwanemu S. G. z przedmiotowego mieszkania. Jednakże mimo opuszczenia lokalu przez pozwanego G. pozwana spółka nie podjęła żadnych działań w celu racjonalnego wykorzystania lokalu np. wynajęcia go i nie przystąpiła do uiszczania opłat za mieszkanie o czym niżej. Oceny Sądu co do pozorności umowy z 24 sierpnia 2009r. nie zmienia fakt, iż przez kilka miesięcy - poczynając od jesieni 2011 r. w lokalu tym przebywała M. M. oraz że zawarła umowę na dostawę usług internetowych do tego lokalu. W ocenie Sądu nie można tu mówić o zamieszkiwaniu w ścisłym tego słowa znaczeniu, bowiem jak zeznała sama M. M. w mieszkaniu przy ulicy (...) bywała 3-4 razy w tygodniu, a w pozostałe dni przebywała w mieszkaniu

swojej matki. Sąd zauważył przy tym, że wymieniona przebywała w powyższym lokalu nieodpłatnie, a mimo to opuściła go, aby zamieszkać w innym, wynajętym mieszkaniu.

W przekonaniu Sądu istotną okolicznością w sprawie jest kwestia uiszczania opłat eksploatacyjnych za przedmiotowy lokal, które z mocy ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali obciążają właściciela lokalu, a zatem w myśl postanowień umowy z 2 września 2009r. powinny obciążać pozwaną spółkę. Z zeznań prezesa pozwanej spółki wynika, że pozwany S. G. miał mieszkać w lokalu nieodpłatnie, ale zobowiązał się do uiszczania opłat eksploatacyjnych za lokal do wspólnoty mieszkaniowej. Ustalenia Sądu pokazują że pozwany opłat tych nie uiszczał przez co powstała znaczna zaległość. W okolicznościach sprawy istotne jest to, że prezes zarządu pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w żaden sposób nie kontrolował, czy S. G. opłaty te uiszcza, mimo, że wobec wspólnoty za uiszczenie opłat odpowiadał nie pozwany G., ale właśnie pozwana. Co więcej, jak wynika z zeznań T. T. (1) praktycznie nie bywał on w tym lokalu w czasie, gdy zamieszkiwał w nim pozwany G., nie posiadał klucza do skrzynki pocztowej, mimo że w lokalu mieściła się siedziba spółki, której był prezesem, a do wiosny 2012r. stroną umowy o dostawę energii elektrycznej do lokalu był pozwany S. G.. Wymownym dowodem porozumienia między pozwanymi jest fakt, że prezes zarządu pozwanej T. T. (1) nie uregulował zaległości w opłatach za lokal, nawet wtedy, gdy jesienią 2011 r. otrzymał telefon od J. R. z administracji wspólnoty zawiadamiającej o zaległościach. Jak wskazał, wstrzymywał się z uregulowaniem zaległości, gdyż S. G., z którym miał kontakt telefoniczny twierdził, że wszystko zapłacił. Ostatecznie uregulował zaległość w opłatach w wysokości 7.700 złotych dopiero w dniu, w którym pozwany G. wpłacił na jego rachunek powyższą kwotę. Miało to miejsce w dniu 11 stycznia 2012r., a zatem przeszło pół roku po wyprowadzeniu się S. G. z przedmiotowego lokalu. Co więcej, jak wynika z dalszych zeznań T. T. (3) przeciwko spółce został wydany nakaz zapłaty, który stanowił podstawę wpisu do księgi wieczystej nieruchomości lokalowej. Prezes pozwanej dowiedział się o tym znacznie później i dopiero po przekazaniu przez pozwanego S. G. środków na spłatę zadłużenia wobec wspólnoty podjął czynności zmierzające do wykreślenia wpisów w księdze wieczystej.

W przekonaniu Sądu brak zainteresowania ze strony pozwanej spółki, czy opłaty za lokal są regulowane na bieżąco, uiszczenie zaległości w opłatach za lokal ze środków pochodzących nie od spółki, ale od pozwanego S. G., niekontrolowanie wpływu korespondencji na adres lokalu, niecierpanie przez spółkę żadnych korzyści z lokalu zakupionego rzekomo w celu jego wynajmu, udostępnienie lokalu na bliżej nieokreślony czas i nieodpłatnie dotychczasowemu posiadaczowi, a także niewykorzystywanie lokalu w dalszym okresie nie pozostawiają wątpliwości, że umowa z 24 sierpnia 2009r. była umową pozorną. Oceny tej nie zmienia fakt sporadycznych wizyt w tym lokalu małżonków T. i członków ich rodziny już po wyprowadzeniu się pozwanego G., czasowego i nieodpłatnego przebywania w nim M. M., czy też przetrzymywania w mieszkaniu rzeczy należących do małżonków T.. Całokształt przedstawionych okoliczności i zachowań pozwanych (wspólników pozwanej spółki) pokazuje, iż zamiarem stron było, aby uprawnionym do lokalu pozostał pozwany S. G. i tak też traktowali S. G. wspólnicy Spółki (...).

Kończąc Sąd wskazał jeszcze na okoliczności co do zapłaty ceny, która w myśl zapisów spornej umowy nastąpiła w gotówce do rąk pozwanego S. G.. Zapłata dotyczyła znacznej przecież kwoty pieniędzy (161.000 złotych) i to między stronami, z których jedna - pozwany S. G. była przedsiębiorcą i posiadała rachunek bankowy, a druga spółką w organizacji, której wspólnicy, jak wynika ze złożonych dokumentów na przestrzeni lat zawierali szereg transakcji sprzedaży nieruchomości i również posiadali rachunek bankowy. Ponadto w ocenie Sądu nie można dać wiary wspólnikom spółki (...), że nie zapytali pozwanego S. G., który był ich znajomym dlaczego sprzedaje prawa do lokalu mieszkalnego, tym bardziej, że w świetle ich uzgodnień nadal miał w tym lokalu zamieszkiwać. Wreszcie Sąd wskazał na rozbieżności w twierdzeniach T. T. (1) co pierwszego kontaktu z pozwanym S. G. w sprawie umowy. W toku niniejszej sprawy twierdził, że podczas spaceru z córkami natknął się na ogłoszenie o sprzedaży mieszkania i zadzwonił pod wskazany w nim numer, natomiast w trakcie przesłuchania w Prokuraturze Rejonowej w S. twierdził, iż to pozwany S. G. zadzwonił do niego z pytaniem, czy nie chce kupić od niego mieszkania przy ul. (...).

Apelacje od tego wyroku wnieśli pozwani.

Pozwana Spółka zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

- 1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego;
- 2) naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez nierozważenie całokształtu materiału dowodowego zebranego w sprawie, dokonanie oceny wybiórczej, z pominięciem szeregu dowodów zgromadzonych w postępowaniu, a nadto zbyt dowolnej i sprzecznej z zasadami logicznego rozumowania, zmierzającej jedynie do uargumentowania zajmowanego przez Sąd stanowiska;
- 3) naruszenie art. 328 § 2 kpc poprzez nie ujęcie przez Sąd w treści uzasadnienia wszystkich wymaganych tym przepisem elementów;
- 4) błąd w ustaleniach faktycznych będący wynikiem braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów.

Wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa.

Pozwany S. G. postawił w złożonej apelacji takie same zarzuty jak pozwana Spółka (...), a tylko w innej kolejności i również wniósł o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Obie apelacje podlegają oddaleniu, gdyż są oczywiście bezzasadne.

Wszystkie podniesione w obu apelacjach zarzuty są bezpodstawne i nie mogą prowadzić do podważenia zaskarżonego wyroku, gdyż jedyna nieścisłość Sądu I instancji co do miejsca zatrudnienia żony pozwanego S. G. dotyczy drugorzędnej i nieistotnej okoliczności, a jest niesporne, że współnicy pozwanej Spółki (...) (małżonkowie T.) znajdują się z pozwanym S. G. i jego żoną co najmniej od około 8-10 lat (przyznanie współników Spółki (...) w śledztwie w dniu 29.04.2010r.; k. 44 v – 45 i 46v – 47).

Sąd Apelacyjny podziela wszystkie szczegółowe ustalenia i wnioski Sądu I instancji i uznaje je za własne.

Nie ulega wątpliwości, że osoba trzecia, która nie jest stroną pozornej umowy – jak powodowy Bank (...) w S. – nie może dostarczyć „bezpośrednich” dowodów jej pozorności lecz dowody pośrednie, które jako fakty wynikają z innych ustalonych faktów i dlatego kluczowe znaczenie w takim stanie faktycznym miał art. 231 kpc.

W świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego Sąd I instancji z ustalonych faktów wyprowadził prawidłowy i nie budzący jakichkolwiek wątpliwości wniosek, że zaskarżona umowa jest pozorna.

Stosownie do stanowiska judykatury Sąd I instancji słusznie miał tutaj na uwadze okoliczności poprzedzające bezpośrednio zawarcie zaskarżonej umowy, okoliczności jej zawarcia oraz okoliczności zaistniałe po jej zawarciu, a dotyczące zwłaszcza sposobu użytkowania przedmiotowego lokalu. Ze wszystkich tych okoliczności wynika jeden oczywisty wniosek tj. o pozorności tej umowy i Sąd I instancji szczegółowo to uzasadnił, a że Sąd Apelacyjny w pełni podziela takie ustalenia i wnioski tego Sądu to zbędne jest ich powtarzanie.

Apelacje pozwanych kwestionując takie ustalenia Sądu I instancji nie wnoszą nic nowego, gdyż sprowadzają się jedynie do zaprezentowania stanu faktycznego ustalonego przez nich na podstawie własnej oceny dowodów, co oczywiście nie może być skuteczne, gdyż wszystkie wnioski tego Sądu są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14.01.2000r., I CKN 1169/99, OSNC 2000, s. 7-8, poz. 139 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10.04.2000r., V CKN 17/00, OSNC 2000, z. 10, poz. 189), a ponadto koncentrują się na drugorzędnych i nieistotnych w sprawie okolicznościach.

Nie może być skuteczne powoływanie się apelacji na ustalony i prawidłowo oceniony przez Sąd I instancji fakt, że w dniu 9.02.2012r. „pomieszkująca” bezpłatnie w przedmiotowym lokalu M. M. zawarła umowę o świadczenie usług internetowych i uiszczala opłaty za internet, gdyż jest oczywiste, iż strony zaskarżonej umowy z dnia 24.08.2009r.

podejmowały szereg czynności zmierzających do wywołania przeświadczenia o realności zawartej transakcji, ale te czynności zostały podjęte już po wniesieniu powództwa w tej sprawie i były na użytek tego procesu (art. 231 kpc).

Przypomnieć należy skarżącym, że pozwany S. G. (zbywca) nadal mieszkał w przedmiotowym lokalu jeszcze przez około 1,5 roku (do wiosny 2011r.).

Istotnym argumentem potwierdzającym pozorność zaskarżonej umowy z dnia 24.08.2009r. są oczywiste sprzeczności pomiędzy zeznaniami współników pozwanej Spółki (małżonków T.) w tej sprawie, a złożonymi przez nich wcześniej zeznaniami w śledztwie, gdyż dotyczą one istotnej okoliczności.

W tej sprawie małżonkowie T. (A. i T.) twierdzili, że pozwany S. G. dlatego nadal mieszkał w przedmiotowym lokalu, gdyż miał „odmieszkać” wyłożone przez siebie pieniądze na wykończenie tego lokalu. Wcześniej tj. w śledztwie (w dniu 29.04.2010r. i w dniu 2.06.2010r.) zeznali jednak inaczej, a mianowicie, nie wspominali nic o „odmieszkaniu” za wyłożone pieniądze na wykończenie tego mieszkania lecz zeznali, że „S. G., ma zamiar tam mieszkać dopóki nic innego nie znajdzie” (k. 44v – 45, 46v – 47, 49 i 51 – 51v).

Co więcej, w śledztwie T. T. (1) przyznał, że mieszkanie objęte zaskarżoną umową nie było mu w ogóle potrzebne, a pozwana Spółka powstała tylko po to aby kupić to mieszkanie (k. 46v – 47 i 50). Jest przy tym niesporne, że pozwana Spółka nie podjęła żadnej działalności gospodarczej i takiej do chwili obecnej nie prowadzi.

Sąd I instancji słusznie zwrócił też uwagę na rozbieżne twierdzenia T. T. (1) co do pierwszego jego kontaktu z pozwanym S. G. w sprawie przedmiotowej umowy, gdyż w sprawie niniejszej twierdził, że podczas spaceru z córkami natknął się na ogłoszenie o sprzedaży tego mieszkania i to on zadzwonił do pozwanego S. G., a wcześniej, w śledztwie, twierdził, iż to pozwany S. G. zadzwonił do niego z pytaniem, czy nie chce kupić od niego tego mieszkania.

Sąd I instancji słusznie stwierdził więc, że zeznania T. T. (1) jakie złożył on w tej sprawie są niewiarygodne, gdyż są sprzeczne z jego wcześniejszymi zeznaniami i są nielogiczne.

Nieskuteczne jest też powoływanie się obu apelacji na fakt budowy przez małżonków T. domu przy ulicy (...), gdyż nie ma on żadnego związku z przedmiotem tej sprawy. Tym bardziej, że T. T. (1) przyznał w trybie art. 299 kpc, iż decyzję o tej budowie małżonkowie podjęli w czerwcu 2011r. (k. 473), czyli prawie dwa lata po zawarciu zaskarżonej umowy z dnia 24.08.2009r.

Powyższe oznacza, że wbrew twierdzeniu obu apelacji Sąd I instancji nie dopuścił się sprzeczności istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie naruszył art. 233 § 1 i 328 § 2 kc, a w rezultacie tego nie dopuścił się też błędu w ustaleniach faktycznych, gdyż wszystkie wnioski tego Sądu mają oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym i są logicznie poprawne oraz zgodne z doświadczeniem życiowym.

Z tych względów, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu za II instancję orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99, 105 § 1 zd. 1 i 391 § 1 kpc oraz § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013, poz. 490), które obejmują wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 2.700 złotych i wpłaconą zaliczkę na wynagrodzenie kuratora w kwocie 3.321 złotych (2.700 zł plus 3.321 złotych podzielone na 2).

10.01.2013r.

ZG/dk