

Sygn. akt VI ACa 1775/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Jolanta Pyżlak (spr.)

Sędziowie: SA Małgorzata Borkowska

SO del. Tomasz Pałdyna

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Łopacińska

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2018r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. O. i M. O. (1)

przeciwko A. K. i K. C.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 18 maja 2015 r., sygn. akt IV C 85/11

I. uchyła zaskarżony wyrok w części dotyczącej pozwanego A. K. i postępowanie w tym zakresie umarza wobec zawarcia ugody;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. nakazuje pobrać od A. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w W. kwotę 2 163 zł (dwa tysiące sto sześćdziesiąt trzy złote) tytułem części nieuiszczonej opłaty od apelacji, od której uiszczenia powodowie byli zwolnieni.

Sygn. akt VI ACa 1775/15

UZASADNIENIE

Powodowie J. O. i M. O. (1) wnosili o zasądzenie od pozwanych A. K. i K. C. solidarnie kwoty 173.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 16 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwani A. K. i K. C. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 18 maja 2015r. w sprawie o sygn. akt: IV C 85/11:

I. oddalił powództwo;

II. zasądził od powodów J. O. i M. O. (1) solidarnie na rzecz pozwanego K. C. kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w sprawie;

III. zasądził od powodów J. O. i M. O. (1) solidarnie na rzecz pozwanego A. K. kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w sprawie;

IV. opłatę sądową przejął na rachunek Skarbu Państwa.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i ich ocenie prawnej:

W dniu 19 grudnia 2008 roku powodowie J. i M. O. (2) zawarli ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w W. umowę przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w W. na spółdzielcze prawo do tego lokalu. W lipcu 2010r. powódka znalazła w lokalnej gazecie ogłoszenie, że pozwani A. K. i K. C. udzielają pożyczek. Zadzwoiła pod jeden z numerów tam podanych. Powódka chciała wziąć pożyczkę w wysokości 30.000 złotych i pozwany A. K. powiedział, że na tę kwotę musi być zabezpieczenie, bo wraz z odsetkami kwota do zwrotu będzie wynosiła 52.000 złotych. W dniu 5 sierpnia 2010 roku pozwani i powodowie zawarli umowę przedwstępną sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu numer (...) przy ulicy (...) w W., w której powodowie zobowiązali się sprzedać pozwanym udziały po 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu za kwotę 225.000 i ustalili, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi najpóźniej w dniu 5 grudnia 2010r. Natomiast pozwani oświadczyli, że zapłacili kwotę 225.000 złotych. W dniu 3 sierpnia 2010 roku lokal powodów był zadłużony na kwotę 2.094,40 złotych, co wynikało z dostarczonego przez powodów z zaświadczenia ze spółdzielni mieszkaniowej.

W dniu 5 sierpnia 2010 roku pozwani złożyli oświadczenie na piśmie, że zobowiązują się do rozwiązania umowy przedwstępnej, jeżeli powodowie zwrócą kwotę 52.000 zł. Wówczas nie będą rościć żadnych praw do lokalu i zwrotu przez powodów kwoty 173.000 zł. W tym samym dniu powodowie u notariusza udzielili pełnomocnictwa pozwanym do zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach określonych w umowie przedwstępnej. Pełnomocnictwo miało obowiązywać od dnia 7 grudnia 2010 roku.

W dniu 7 października 2010 roku, powodowie udzielili A. K. kolejnego pełnomocnictwa o szerszym zakresie, do administrowania i zarządzania przedmiotowym lokalem, do zbycia przedmiotowego lokalu, do reprezentowania wobec urzędu meldunkowego, organów administracji państwowej i samorządowej, przed sądami, urzędem pocztowym, sądem wieczystoksięgowym, osobami fizycznymi i prawnymi, do składania wszelkich oświadczeń, wniosków, pism i podań, odbioru dokumentów, zaświadczeń a także do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych, które okażą się niezbędne do realizacji pełnomocnictwa. Przy czym pełnomocnik mógł dokonywać wszelkich czynności objętych pełnomocnictwem na tych warunkach i według swojego uznania, a także być drugą stroną w czynności, której będzie dokonywać w imieniu mocodawców.

Powódka od 1999 roku prowadzi działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Przeciwko powodom toczyło się w tym czasie szereg postępowań egzekucyjnych. W 2010 roku toczyły się postępowania egzekucyjne w wniosku S. O., Banku (...) S.A., (...) Banku (...) w W..

W dniu 26 października 2010r. A. K. działając w imieniu powodów sprzedał R. G. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu numer (...) przy ulicy (...) w W. za cenę 180.000 złotych. Oświadczył w imieniu powodów, że powodowie otrzymali kwotę 180.000 złotych tytułem sprzedaży i pokwitował odbiór tej kwoty tym aktem. Po sprzedaży lokalu R. G. w lokalu tym zamieszkała jego matka B. G. (1).

Z zeznań B. G. (1) wynika, że ponieważ miała to być zamiana mieszkań, to ani jej syn ani ona nie zapłacili żadnej kwoty A. K., ani A. K. nie zapłacił im. G. mieli kontakt z powodami tylko raz w październiku 2010 roku, kiedy oglądali mieszkanie. Według twierdzeń B. G. (1) i R. G., później nie mogli się już skontaktować z powodami. Mieszkanie przy ulicy (...) nr (...) w W., które należało wcześniej do B. G. (1) zostało sprzedane przez A. K. osobie trzeciej.

Ponieważ powodowie mieli zadłużenia i toczyły się przeciwko nim postępowania egzekucyjne, komornik wystawił mieszkanie na ulicy (...) na licytację.

Powyższych ustaleń Sąd Okręgowy dokonał w oparciu o złożone do akt dokumenty, zeznania świadków B. G., R. G., zeznania K. C. oraz częściowo zeznania powodów. W wielu kwestiach powodom Sąd ten nie dał wiary z uwagi na sprzeczność ich zeznań z zebrany materiałem dowodowym.

Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powodów nie jest zasadne. Bezsprzeczne w niniejszej sprawie jest, że powodowie pożyczili pieniądze od pozwanych i ich nie zwrócili. Powodowie podnieśli, że nie otrzymali pieniędzy ze sprzedaży ich mieszkania na (...). Sąd Okręgowy zwrócił jednak uwagę na fakt, iż początkowo powodowie zawarli z pozwany umowę przedwstępną, dotyczącą sprzedaży ich lokalu przy (...), ale przed upływem terminu do jej zawarcia udzielili pełnomocnictwa A. K. do zbycia, zamiany bądź darowizny lokalu przy ulicy (...) w W.. Pozwany K. na podstawie pełnomocnictwa zbył to mieszkanie. Jak wynika z zeznań świadków R. G. i B. G., nie zapłacili oni za lokal, gdyż miała to być zamiana z lokalem B. G. na ulicy (...). Z pełnomocnictwa, jakie powodowie udzielili pozwanemu K. wynikało, że było on również umocowany do odbioru ceny, a nawet do darowizny tego mieszkania.

Jeżeli chodzi o pozwanego K. C., to zdaniem Sądu I Instancji jest niezrozumiałe, dlaczego miałyby zwrócić powodom żadaną kwotę, skoro pełnomocnictwo do sprzedaży lokalu było udzielone tylko A. K. i tylko A. K. zbył ten lokal.

Sąd Okręgowy zwrócił również uwagę na fakt, iż powódka jest osobą zajmującą się od wielu lat obrotem nieruchomościami, a zatem zdawała sobie sprawę, jakiego pełnomocnictwa i do jakich czynności udziela. Powodowie byli zadłużeni, wobec nich toczyło się postępowanie egzekucyjne, a mimo to - udzielili pozwanemu A. K. pełnomocnictwa do zbycia lokalu, jako zabezpieczenie spłaty pożyczki, gdyż zdawali sobie sprawę, że nie będą w stanie spłacić pożyczki. Już we wrześniu 2010r. byli wzywani przez komornika do zapłaty na rzecz różnych wierzycieli kwot przekraczających łącznie 180.000 złotych. Powódka miała kontakt z B. G., a zatem wiedziała o planowanej sprzedaży mieszkania jeszcze przed terminem wynikającym z umowy pożyczki, wbrew swoim twierdzeniom. G. oglądali to mieszkanie w październiku, powodowie zapewnili ich, że mieszkanie nie jest zadłużone, w sytuacji, kiedy już wtedy nawet przed wezwaniem komornika i przed zajęciem przez komornika lokalu, były długi z powodu niepłacenia czynszu. Jeżeli w listopadzie 2010 roku zamieszkała już w tym lokalu B. G. (1), to powodowie się z tego lokalu wcześniej wynieśli, a zatem ich twierdzenia, że nie wiedzieli w ogóle o sprzedaży, są niewiarygodne.

Z tych wszystkich względów zdaniem Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i podlegało oddaleniu. O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację wnieśli powodowie zaskarżając orzeczenie w całości. Podnieśli następujące zarzuty:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dowolną a nie swobodną ocenę dowodów i przyjęcie, że czynności zostały dokonane zgodnie z wolą stron, podczas gdy prawidłowo oceniony materiał dowodowy każe przyjąć, że intencją powodów pomimo prawidłowego zawarcia stosownych umów i udzielonych pełnomocnictw było wyłącznie rozliczenie się z pozwany z tytułu udzielonej przez pozwanych i powodom pożyczki, zaś intencją pozwanych i wyrażającą się w ich działaniach, było wykorzystanie przymusowego położenia powodów (art. 388 k.c.) poprzez wprowadzenie ich w błąd, co do ostatecznej czynności prawnej, w sposób podstępny (art. 86 k.c.), wykorzystując pozorność swoich zachowań (art. 83 § 1 k.c.) do osiągnięcia swojego celu, tj. nabycia w sposób nieuczciwy i oszukańczy lokalu mieszkalnego należącego do powodów, czym wyrządzili wielką szkodę w majątku powodów, którzy w ten sposób zostali pozbawieni mieszkania; gdyby przyjąć, że zbycie lokalu przez powodów na rzecz pozwanych odbyło się zgodnie z prawem oznaczałoby to, że powodowie zostali orzeczeniem Sądu I instancji pozbawieni prawa do zapłaty za zbyty lokal;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 328 § 2 k.p.c. in fine poprzez nie wskazanie i nie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, tym samym uniemożliwiając stronie powodowej sformułowanie zarzutów o charakterze materialnym;

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 535 k.c. poprzez nieprzyjęcie, że po dokonaniu zbycia lokalu mieszkalnego przez powodów na rzecz pozwanych należała się powodom zapłata, która po potrąceniu udzielonej pożyczki w kwocie wynoszącej wraz z odsetkami 52.000 zł (art. 498 k.c.) wynosiła wartość żądania pozwu tj. kwotę odpowiadającą 173.000 zł, co stoi w rażącej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.);

4. naruszanie przepisów prawa materialnego, tj. art. 740 k.c., poprzez nieprzyjęcie, że stron przy zbyciu lokalu mieszkalnego powodów nie łączyła umowa zlecenia, na podstawie, której pozwani winni byli powodom wydać wszystko, co przy wykonaniu zlecenia dla nich uzyskali, chociażby w imieniu własnym.

W konsekwencji powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na rzecz powodów kwoty 173.000 zł wraz z odsetkami od dnia dokonania sprzedaży przez pozwanych lokalu należącego do powodów do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów zastępstwa procesowego prawem przypisanych za I i II instancję, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Pozwany K. C. wniósł o oddalenie apelacji.

Pozwany A. K. zdecydował się zawrzeć z powodami w postępowaniu apelacyjnym ugodę, w której zobowiązał się zapłacić im kwotę 150 000 zł w terminie do dnia 19 lutego 2019r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi płatności, powodowie wyrazili zgodę na powyższe warunki i oświadczyli, iż ugodą ta wyczerpuje ich roszczenia objęte pozwem w niniejszej sprawie wobec tego pozwanego. Podtrzymali natomiast żądanie pozwu wobec drugiego pozwanego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Wobec zawarcia ugody między powodami a A. K. postępowanie w tym zakresie na podstawie art. 386 § 3 k.p.c., art. 355 §1 k.p.c. w zw. z art. 223§2 i art. 203§ 4 k.p.c. należało umorzyć a wydany wyrok uchylić w części dotyczącej A. K., uznając ugodę za dopuszczalną, nie sprzeczną z prawem ani zasadami współżycia społecznego ani nie zmierzającą do obejścia prawa. A. K. w wykonaniu umowy zlecenia jako ich pełnomocnik zbył należący do powodów lokal, otrzymał zapłatę (w formie innego lokalu, który nabył od R. G. również bezgotówkowo) i nie rozliczył się z tego tytułu z powodami, a zatem powództwo wobec niego było uzasadnione na podstawie art. 740 k.c.

Apelacja powodów w części dotyczącej pozwanego K. C. jest niezasadna. Wprawdzie niektóre zarzuty można uznać za uzasadnione, ostatecznie jednak nie mają one wpływu na treść rozstrzygnięcia.

W toku postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny z urzędu uzupełnił postępowanie dowodowe, mając na uwadze konieczność wyjaśnienia spornych okoliczności w sprawie. Na podstawie akt komorniczych Km 1264/04 Sąd Apelacyjny ustalił, iż lokal przy ulicy (...) w W. został zbyty w drodze licytacji za kwotę 116 333,33 zł w 2013r. (k. 224-246). Na podstawie złożonych w postępowaniu apelacyjnym przez pozwanego w K. C. dokumentów w postaci aktów notarialnych Sąd Apelacyjny ustalił, iż dniu 26 października 2010r. R. G. zbył swój lokal nr (...) przy ulicy (...) w W. A. K. i K. C. w udziałach po 1/2 za kwotę łącznie 180 000 zł (k. 530 i nast.). Następnie w dniu 19 listopada 2010r. pozwani zbyli ten lokal spółce (...) S.A. w W. za kwotę 208 000 zł (k. 533 i nast.).

Na podstawie uzupełniającego przesłuchania stron, jak również dokumentów z przesłuchania świadków w postępowaniu przygotowawczym prowadzonym przez Prokuraturę Rejonową (...) w sprawie 4 Ds. 1029.2017.Sp Sąd Apelacyjny ustalił, iż sprzedaż lokalu powodów w październiku 2010 r. R. G. nastąpiła za ich wiedzą i zgodą. Wprawdzie uzgodnili z pozwanymi, iż faktycznie dojdzie do zamiany lokali z R. G., ale miało to nastąpić dwoma odrębnymi aktami. Jednak pozwani domagali się od nich dopłaty, na którą powodowie nie mieli środków. W tej sytuacji lokal R. G. został zbyty innym osobom. Natomiast pozwany A. K. nie rozliczył się z uzyskanej ceny sprzedaży. A. K. oświadczył, iż nie rozliczył się z powodami, gdyż lokal okazał się obciążony długami, jednak ani on ani K. C. nie zwrócili żadnych kwot R. G. ani jego matce. Powodowie wyprowadzili się ze swojego lokalu już w październiku 2010r., gdyż w ich lokalu miał być przeprowadzony remont, jednak kwestionują zakres tego remontu przedstawiony przez pozwanych w oświadczeniu o potrąceniu. Powodowie upatrują podstawy odpowiedzialności K. C. wobec nich w doprowadzeniu

ich do niekorzystnego rozporządzenia mieniem i oszustwie, w wyniku którego utracili lokal mieszkalny. Jednak na podstawie drugiego pełnomocnictwa lokal został zbyty już w październiku 2010r. za ich zgodą i wiedzą. Nie mogą zatem obecnie wywodzić, iż pozwani mogli sprzedać lokal dopiero w grudniu 2010r. Sąd Apelacyjny nie dał wiary powodom, iż nie mieli wiedzy o wszczętej egzekucji z lokalu, gdyż jak wynika z akt komorniczych - poinformowano ich o zajęciu lokalu już we wrześniu 2010r. Zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z lokalu zostało im doręczone w dniu 30 września 2010r. (k. 164 akt sprawy, k. 100 akt komorniczych Km 1264/04). Sąd nie dał im również wiary, że nie wiedzieli o remoncie lokalu, bowiem z ich twierdzeń zawartych w protokole przesłuchania w postępowaniu przygotowawczym wynika, iż przewieźli rzeczy do lokalu, w którym mieszkała pani G., gdyż w ich lokalu miał być przeprowadzony remont (k. 293v-293, k. 472-473). Zakres tego remontu, jego koszty, ani zasady rozliczenia kosztów z tego tytułu z powodami nie zostały jednak wykazane w niniejszym procesie, a zatem zarzut potrącenia zgłaszany przez pozwanych należy uznać za nieskuteczny.

Sąd Apelacyjny nie dał natomiast wiary K. C., iż zamiana lokali w jednym akcie notarialnym nie mogła być dokonana z uwagi na fakt, iż lokal powodów nabywał R. G., a lokal przy ulicy (...) zbywała B. G. (2), bowiem z dokumentów wynika, iż R. G. był również właścicielem lokalu, w którym mieszkała jego matka.

Postępowanie prowadzone przez Prokuraturę w sprawie 4 Ds. 1029.2017.Sp w przedmiocie doprowadzenia przez pozwanych do niekorzystnego rozporządzenia mieniem powodów w postaci mieszkania przy ulicy (...) w W. zostało umorzono z powodu braku znamion czynu niedozwolonego (k.506). Powodowie wnieśli zażalenie na to postanowienie, nie zostało jednak jeszcze rozpoznane.

Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. nie jest zasadny. Podniesienie takiego zarzutu wymaga wykazania jakie konkretnie dowody zostały ocenione przez Sąd wbrew zasadom wskazanym w tym przepisie. Samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu strony skarżącej odpowiada rzeczywistości, nie jest więc wystarczające. Konieczne jest bowiem wykazanie, że sąd w ocenie poszczególnych dowodów uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. W apelacji nie zostało wykazane, aby ocena dowodów poczyniona przez Sąd I instancji była sprzeczna z zasadami wskazanymi w ww. przepisie. Apelujący nie precyzuje które dowodów zostały nierzetelnie ocenione przez Sąd I Instancji. Przy tym, w ocenie Sądu Apelacyjnego, zasadnie Sąd Okręgowy nie dał wiary wszystkim twierdzeniom powodów, bowiem ich zeznania w wielu kwestiach rzeczywiście były niespójne i nielogiczne, nie miały pokrycia w pozostałym materiale dowodowym, a powodowie sami sobie zaprzeczali. Nie mniej jednak rzeczywiście pozwani obiecując im zamianę lokali doprowadzili powodów do sytuacji, w której ich lokal został zbyty przez A. K., a oni nie uzyskali zapłaty. Jednak ten fakt został przez Sąd I Instancji ustalony zgodnie z twierdzeniem powodów.

Zasadny jest natomiast zarzut, iż Sąd Okręgowy nie wskazał w ogóle podstawy prawnej rozstrzygnięcia, czym naruszył art. 328 § 2 k.p.c. Jednak z uwagi na fakt, iż Sąd II instancji jest również sądem merytorycznym, uchybienie to, podobnie jak braki w ustaleniach faktycznych, mogły być uzupełnione w postępowaniu apelacyjnym, bez konieczności uchylenia sprawy do ponownego rozpoznania.

Powodowie w pozwie nie wskazali podstawy prawnej roszczenia, zaś podstawa faktyczna została określona w sposób niepełny, i jak się okazało w wyniku postępowania dowodowego, oparta w części na twierdzeniach, które nie miały pokrycia w faktach. Jednakże z późniejszych już twierdzeń powodów wynika, iż zarzucali oni pozwanym czyn niedozwolony, w postaci wprowadzenia ich w błąd i wykorzystania ich przymusowej sytuacji, w wyniku czego ponieśli szkodę, tracąc mieszkanie, jak i środki z jego sprzedaży. Przy czym alternatywnie domagali się wydania środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania na podstawie udzielonego pełnomocnictwa – powołując się na zawartą umowę zlecenia. Skoro powodowie nie dokonali wyboru podstawy dochodzenia roszczeń - kontraktowej lub deliktowej, to w świetle art. 443 k.c., wyboru tego powinien dokonać Sąd biorąc pod uwagę okoliczności niniejszej sprawy.

Odnosząc się do powołanych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego, należy wskazać, iż powodowie nie sformułowali swojego roszczenia na podstawie art. 388 k.c., który przewiduje, iż strona pokrzywdzona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może żądać unieważnienia umowy. Nawet w apelacji nie sprecyzowano której czynności prawnej między stronami ten zarzut miałby dotyczyć (umowy pożyczki, umowy przedwstępnej, umowy zlecenia zbycia lokalu?). Ponadto skoro powódka zajmowała się pośrednictwem nieruchomości zawodowo, to nie można uznać, aby była osobą niedoświadczoną czy nieporadną. Nie wykazano też, aby wykorzystano przymusowe położenie powodów poza umową pożyczki, której roszczenia powodów nie obejmowały (powodowie nie kwestionowali oprocentowania pożyczki, sami pomniejszali żądanie rozliczenia kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu o kwotę pożyczki i naliczonych przez pozwanych odsetek, choć niewątpliwie wysokość tych odsetek przekraczała odsetki maksymalne).

Powodowie nie uchylili się też od skutków prawnych którejkolwiek z czynności zawartej z pozwanymi z powodu wprowadzenia ich w błąd czy podstęp, czego wymaga art. 86 i art. 88 k.c., stąd zarzuty oparte na tych przepisach są bezskuteczne.

Co do zarzutu pozorności, to niewątpliwie dla pozorów została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży lokalu, umowa ta ukrywała inną czynność w postaci zabezpieczenia spłaty kwoty uzyskanej w wyniku umowy pożyczki, ale umowa ta nie została zrealizowana przez pozwanych. W ocenie Sądu Apelacyjnego - w istocie doszło uzgodnionej przez strony rezygnacji z wykonania tej umowy, a powodowie udzielili nowego pełnomocnictwa pozwanemu A. K. do zbycia ich lokalu na innych warunkach. Powodowie nie podnosili zarzutu pozorności umowy zlecenia, które było podstawą udzielenia mu pełnomocnictwa, zgadzali się na zbycie lokalu na rzecz R. G.. Kwestionowali jedynie brak rozliczenia z nimi po sprzedaży ich lokalu - poprzez przekazanie im lokalu R. G. lub części kwoty uzyskanej ostatecznie z tych transakcji.

Niewątpliwie podstawą prawną roszczenia powodów mógł być art. 740 k.c., ale wyłącznie w stosunku do A. K., który jako pełnomocnik powodów zbył ich lokal i powinien się rozliczyć z powodami z uzyskanej ceny sprzedaży, nawet jeśli do rozliczeń między nim a nabywcą lokalu doszło w inny sposób niż przez przekazanie środków pieniężnych. A. K. zawarł z powodami w toku niniejszego procesu - ugodę i zobowiązał się do zwrotu kwoty z tytułu takiego rozliczenia. Natomiast powodowie jako strona umowy sprzedaży (właściciele lokalu) winni liczyć z koniecznością zwrotu tej kwoty nabywcy lokalu tj. R. G., który jest faktycznym poszkodowanym w niniejszej sprawie.

Natomiast – wbrew zarzutom apelacji, art. 740 k.c. nie ma zastosowania wobec pozwanego K. C., bowiem on nie sprzedał lokalu powodów, ani nie skorzystał z pełnomocnictwa do sprzedaży lokalu udzielonego w dniu 5 sierpnia 2010 r. Pełnomocnictwo, na podstawie którego zbyto lokal powodów, zostało udzielone wyłącznie A. K.. Nie można zatem przyjąć, aby K. C. był zobowiązany do rozliczenia się z powodami na podstawie przepisów o umowie zlecenia, bowiem nie wykonał takiego zlecenia, nawet jeśli wyrażał zgodę na wcześniejszą sprzedaż lokalu powodów, co do którego miał roszczenia wynikające z umowy przedwstępnej.

Roszczenie przeciwko K. C. mogłoby być oparte na przepisach o czynach niedozwolonych tj. art. 415 k.c. W takim przypadku strona powodowa winna wykazać zdarzenie, z którym przepisy łączą odpowiedzialność danego podmiotu, szkodę oraz adekwatny związek przyczynowy między tym zdarzeniem a szkodą. Czyn niedozwolony w rozumieniu tego przepisu to zachowanie (działanie lub zaniechanie) bezprawne (sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego) i zawinione. Ten sam czyn może być sprzeczny zarówno z ustawowymi obowiązkami o charakterze ogólnym, jak i z obowiązkami spoczywającymi na stronach danego stosunku (pojawia się wówczas zbieg odpowiedzialności deliktowej i kontraktowej). Niewątpliwie pozwani naruszyli obowiązujące normy prawne, jak i zasady współżycia społecznego, zarówno udzielając pożyczki, której odsetki przekraczały odsetki maksymalne, jak i zawierając pozorną umowę przedwstępną sprzedaży lokalu i składając w niej niezgodne z prawdą oświadczenia o zapłacie ceny, jak i zapewniając powodów o zamianie lokali i jej nie wykonując, a także nie rozliczając się z ceny uzyskanej ze sprzedaży lokalu. Bez znaczenia jest dla tej oceny fakt, iż również powodowie działali niezgodnie z prawem składając nieprawdziwe oświadczenia o przyjęciu zapłaty za lokal czy zapewniając, iż lokal nie jest obciążony i nie toczy się przeciwko nim postępowanie egzekucyjne. Natomiast sama sprzedaż lokalu powodów nastąpiła za

ich zgodą, a zatem pozwanemu A. K. nie można przypisać w tej kwestii bezprawności. Pozwany ten nie rozliczył się natomiast z uzyskanej ze sprzedaży ceny, ale to zobowiązanie wynika z umowy zlecenia i w tym zakresie strony zawarły ugodę.

Analizując natomiast żądanie skierowane do K. C. w oparciu o przepisy o czynach niedozwolonych, należy stwierdzić, iż choć pozwanemu można przypisać działanie nieuczciwe mające na celu wykorzystanie trudnej sytuacji życiowej powodów, to jednak powództwo oparte na tej podstawie prawnej podlega oddaleniu z powodu nie wykazania szkody przez powodów.

Szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między jego obecnym stanem majątkowym a takim stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Skoro powodowie jako szkodę wskazują utratę mieszkania wskutek jego zbycia przez A. K. działającego w porozumieniu z pozwanym K. C. (k. 542 – zeznania powodów w postępowaniu apelacyjnym), to należy wskazać, iż gdyby nawet lokal nie został przez pozwanego zbyty, to i tak by go utracili wskutek egzekucji komorniczej. Wbrew twierdzeniom powódki, spłata zadłużenia ze świadczeń emerytalno - rentowych nie wystarczała na zaspokojenie wierzycieli, a jedynie częściowo na pokrycie odsetek i kosztów komorniczych. Egzekucja przeciwko powodom toczyła się od 2004r. i nie zakończyła się nawet z chwilą licytacji mieszkania, bowiem zadłużenie powodów jest wyższe niż kwota jaką uzyskano z licytacji. Ponadto - sprzedaż lokalu R. G. okazała się bezskuteczna, gdyż mieszkanie już w chwili zbycia było zajęte przez komornika. Powodowie zatem wskutek sprzedaży mieszkania nie ponieśli szkody, ich stan majątkowy nie uległ bowiem pogorszeniu, skoro mieszkanie i tak zlicytowano, a kwota uzyskana ze sprzedaży zaspokoili część ich zobowiązań. W efekcie to R. G. poniósł szkodę, skoro za nabyte od pełnomocnika powodów prawa do lokalu przekazał własny lokal, którego już nie udało mu się odzyskać, ani też jego równowartości.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem art. 5 k.c. nie może być podstawą prawną dochodzenia roszczeń, a jedynie podstawą obrony przed nadużywaniem prawa podmiotowego przez inne osoby. Tym samym zarzut naruszenia art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie nie jest zasadny. Nadto – powodowie decydując się na zbycie lokalu w celu ucieczki przed egzekucją i zatajając ten fakt przed nabywcami, sami naruszyli przepisy prawa, jak i zasady współzycia społecznego.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację w części dotyczącej K. C..

O kosztach należnych Skarbowi Państwa z tytułu opłaty od apelacji, od której uiszczenia powodowie byli zwolnieni, orzeczono na podstawie art. 117 u.k.s.c. w zw. z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. obciążając pozwanego A. K. połową należnej opłaty.