

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 25 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.)
Sędziowie:	SSA Maria Kus-Trybek SSA Józef Wąsik
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. C. (1)

przeciwko G. D., A. M., K. W.

i K. M.

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji powódki i pozwanych A. M. i K. M.

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 5 marca 2014 r. sygn. akt I C 77/13

**1/ zmienia zaskarżony wyrok:**

**- w punkcie I w ten sposób, że i w tej części powództwo oddala,**

**- w punkcie IV z ten sposób, że nadaje mu treść „zasądza od powódki na rzecz pozwanych K. M. i A. M. solidarnie kwotę 1800 zł tytułem kosztów procesu.”**

**- w punkcie VI w ten sposób, że nadaje mu treść „koszty procesu pomiędzy powódką a pozwanym G. D. wzajemnie znosi”.**

**2/ oddala apelację K. M. i A. M. w pozostałej części, a apelację powódki w całości;**

**3/ zasądza od powódki A. C. (1) solidarnie na rzecz pozwanych K. M. i A. M. kwotę 3 050 zł trzy tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu części kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

**Powódka A. C. (1)** w pozwie skierowanym przeciwko pozwanym: 1/ G. D., 2/ A. M., 3/ K. M. i 4/ K. W., domagała się ustalenia nieważności trzech umów: **1/** umowy z 6 grudnia 2000r pomiędzy R. C. i A. C. (1) jako sprzedającymi oraz A. i K. M. jako kupującymi, zawartej w formie aktu notarialnego nr rep A(...), przenoszącej na kupujących za cenę 50.000 zł udział 1/3 działki położonej w K. przy ul (...) o pow. 751 m<sup>((2))</sup>, zabudowanej murowanym, piętrowym budynkiem mieszkalnym, **2/** umowy z dnia 28 lutego 2002r pomiędzy R. C. i A. C. (1) jako sprzedającymi a R. D. jako kupującym, zawartej w formie aktu notarialnego nr rep A(...), przenoszącej na kupującego za cenę 100.000 zł udział 2/3 działki położonej w K. przy ul (...) o pow. 751 m<sup>((2))</sup>, zabudowanej murowanym, piętrowym budynkiem mieszkalnym, **3/** umowy z dnia 24 czerwca 2006 roku pomiędzy A. M., K. M. i G. D. jako sprzedającymi a K. W. jako kupującą, zawartej w formie aktu notarialnego pod nr rep A(...), przenoszącej na własność odpowiednio udział 1/3 oraz udział 2/3 w nieruchomości położonej w K. przy ul (...) o numerach ewidencyjnych (...), zabudowanej murowanym, piętrowym budynkiem mieszkalnym.

Powódka wywodziła, że pierwsze dwie umowy w których występowała wspólnie z byłym mężem jako rzekomi sprzedawcy dokonane były dla pozorów; pod postacią przeniesienia udziałów we własności ukrywały umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie umowy pożyczki 20.000 USD, jaką latem 2000 roku udzielił R. C., na wysoki procent, G. D., za pośrednictwem A. M.. Powódka zwróciła uwagę fakt całkowitej nieekwiwalentności świadczeń rzekomej umowy sprzedaży udziałów nieruchomości, to jest określenia ceny sprzedaży na poziomie rażąco odbiegającym in minus od cen ówczesznie występujących na rynku nieruchomości. Niezależnie od tego, kwoty podane w aktach notarialnych nigdy nie były wypłacone przez pozwaną ad 1-3, gdyż w dacie drugiej umowy zobowiązania z tytułu udzielonej pożyczki i wysokiego oprocentowania przekraczały już kwoty podane w aktach notarialnych. Powódka wskazywała, że przez wiele lat od zawarcia umów wraz z mężem mieszkali w rzekomo sprzedanym budynku, pozwanym nie rościli z tego tytułu żadnych pretensji. W roku 2005 małżonkowie C. rozpoczęli na wydzielonej części działki obok budynku mieszkalnego budowę piętrowego pawilonu handlowo użytkowego, w którym w późniejszym czasie powódka prowadziła salon kosmetyczny.

Podnosiła wreszcie, że w dacie zawierania umów nie wiedziała o zobowiązaniach pieniężnych męża względem pozwaną, działała w wywołanym przez męża przekonaniu, że zawarcie umów uchroni nieruchomość przed egzekucją innych wierzycieli męża (banku).

Nieważności trzeciej umowy, z dnia 14 czerwca 2006 roku, powódka upatrywała w tym, iż kupująca tę nieruchomość od pozwaną ad 1-3 K. W. pozostawała w złej wierze albowiem miała świadomość pozorności poprzednich umów dotyczących tej nieruchomości.

**Pozwani G. D., A. M., K. M. i K.** wniesli o oddalenie powództwa.

Pozwany G. D., zaprzeczył aby zawarł umowę pożyczki z R. C.. Przyznając okoliczność przekazania R. C. za pośrednictwem A. M., w czerwcu 2000 roku, kwoty 20.000 USD, wskazał, że traktował to jako formę inwestycji w przedsięwzięcia gospodarcze prowadzone przez R. C.. Do takiego kroku skłoniło go zapewnienie A. M., że R. C. jest osobą ustosunkowaną we władzach miasta K. i mogącą te koneksje wykorzystać. Zakup udziału 2/3 w nieruchomości przy ulicy (...) w K., był czynnością faktyczną a nie pozorną. Pozwany przyjechał w tym celu z USA, gdzie przebywał od 1989 roku i zapłacił małżonkom C. określone w akcie notarialnym 100.000 zł. Zakup ten traktował jako lokatę kapitału.

Pozwani A. i A. M. wywodzili, że nabycie przez nich w dniu 6 grudnia 2000 roku 1/3 udziału w przedmiotowej nieruchomości za kwotę 50.000 zł nie było czynione dla pozorów. Nie pożyczali R. C. żadnych pieniędzy, w związku z czym transakcja ta nie stanowiła zabezpieczenia umowy pożyczki. Wyjaśniali, że kwota 20.000 USD została rozliczona

pomiędzy R. C. a G. D. po wybudowaniu przez R. C. pawilonu handlowo –usługowego usytuowanego na działce nieopodal budynku mieszkalnego.

Pozwana K. W. twierdziła, że nieruchomość przy ul. (...) zakupiła w dniu 14 czerwca 2006 roku po uzyskaniu w banku kredytu. W budynku miał zamieszkać jej syn, sama pozwana nie znała szczegółów transakcji gdyż to syn – R. W. – wyszukał nieruchomość i zawierał umowę przedwstępną.

**Sąd Okręgowy w Kielcach wyrokiem z dnia 5 marca 2014 roku, sygn. akt IC 77/13, I/** ustalił nieważność umowy nr (...), wskazując w treści wyroku, że umowa jest nieważna „z powodu pozorności względnej”, **II/** ustalił nieważność umowy nr (...), wskazując, że umowa jest nieważna „z powodu pozorności względnej”, **III/** oddalił powództwo w pozostałej części, **IV-VI/** orzekł o kosztach sądowych i kosztach procesu.

Rozstrzygnięcie powyższe zostało poprzedzone następującymi ustaleniami faktycznymi.

W latach 1995 -1997 powódka wraz ze swoim ówczesnym mężem R. C., na działce nr (...) o powierzchni 751 m<sup>2</sup> położonej w K. przy ulicy (...), wybudowali piętrowy murowany dom o pow. ok. 120 m<sup>2</sup>. W budynku tym zamieszkali w 1998 roku. W tym czasie mąż powódki wraz z ojcem prowadzili działalność gospodarczą w postaci wykonawstwa instalacyjno sanitarnego i budowlanego. Nie zatrudniali pracowników, nie posiadali też specjalistycznego sprzętu, we wszystkich przypadkach zatrudniali podwykonawców. Teść powódki A. C. (2) zaciągnął wówczas w banku (...) w O. kredyt w wysokości 120.000 złotych, służący finansowaniu robót prowadzonych z synem. Poręczycielem tego kredytu był, między innymi, R. C.. Po kilku miesiącach A. C. (2) zaprzestał spłacania kredytu, w związku z czym R. C. zaciągnął wraz z powódką w Banku (...) w K. kredyt w wysokości 35.000 zł, zabezpieczony hipotecznie na ich nieruchomości przy ul (...) w K., w celu częściowej spłaty zadłużenia A. C. (2) oraz aby „podreperować trochę stan finansowy firmy aby w miarę możliwości przynosiła zyski, które pozwoliłyby na spłatę zadłużenia”.

W 2000 roku przedsiębiorstwo (...) prowadziło inwestycję polegającą na budowie kanału sanitarnego w K. od ulicy (...) aż do D.. Niezbędne były środki finansowe na kontynuowanie robót, tymczasem firma miała problemy finansowe a niezależnie od tego ponownie narosły zaległości w spłacie kredytu w Banku w O.. R. C. otrzymał od tego kredytodawcy jako poręczyciel informację o postawieniu całego kredytu w stan wymagalności. Sytuacja ta skłoniła go do poszukiwania środków finansowych. Zwrócił się do swojego wieloletniego kolegi, pozwanego A. M., który wskazał mu mieszkającego od 1989 roku w Stanach Zjednoczonych swojego znajomego G. D., jako osobę mogącą udzielić pożyczki.

W dniu 19 czerwca 2000 roku R. C. wraz z pozwanym A. M. udali się na lotnisko w W., gdzie od osoby wracającej z USA otrzymali podaną przez G. D. kwotę 20.000 USD. Żadnych ustaleń na piśmie nie czynili, w szczególności nie kwitowali odbioru tej sumy.

Powyższy fakt – wskazał Sąd Okręgowy – jest między stronami bezsporny, sporne jest jaki był tytuł prawny przekazania pieniędzy, powódka twierdzi, że była to pożyczka, G. D., że wkład w przedsięwzięcie gospodarcze.

Ustalił dalej Sąd Okręgowy, że kilka miesięcy po przekazaniu pieniędzy G. D. zaczął dopytywać się o nie za pośrednictwem A. M., co ten przekazał R. C.. R. C. nie informował żony o otrzymanych kwotach, zasugerował jej jedynie, że ze względu na jego zobowiązania – jako poręczyciela kredytu pobranego przez ojca w Banku w O. i brakiem spłaty zobowiązania przez kredytobiorcę – wskazane byłoby tymczasowe przeniesienie udziału we własności domu na jego kolegę A. M., co może utrudnić ewentualną egzekucję z nieruchomości.

W dniu 6 grudnia 2000 roku w formie aktu notarialnego, została sporządzona umowa, gdzie małżonkowie C. oświadczyli, że sprzedają Małżonkom M. za kwotę 50.000 zł, udział 1/3 części nieruchomości gruntowej o pow. 751 m<sup>2</sup> zabudowanej piętrowym, murowanym budynkiem. W (...)akcie sprzedający skwitowali odbiór ceny w wysokości 50 000 zł.

W dniu 28 lutego 2002 roku, sporządzona została w formie aktu notarialnego kolejna umowa, gdzie małżonkowie C. oświadczyli, że sprzedają, za kwotę 100 000 zł, G. D. pozostały udział 2/3 części w przedmiotowej nieruchomości. W § (...) aktu skwitowali otrzymanie przed sporządzeniem aktu kwotę 100.000 zł.

Zarówno po pierwszej jak i po drugiej umowie małżonkowie C. mieszkali w budynku przy ul. (...), nie uiszczali pozwanym ad 1-3 jakichkolwiek należności z tytułu zamieszkiwania na sprzedanej nieruchomości i dalszego jej użytkowania. W 2004 roku z działki na której posadowiony był budynek mieszkalny, z inicjatywy R. C., w części przylegającej do ulicy (...), wyodrębniona została działka na której R. C., w 2005 roku, rozpoczął budowę pawilonu handlowo usługowego. Formalnie współwłaścicielami tej działki pozostawali pozwani ad 1-3.

W dniu 14 czerwca 2006 roku pozostała część nieruchomości, zabudowana budynkiem mieszkalnym, została sprzedana przez pozwanych ad 1-3 K. W. formalnie za kwotę 270.000zł. Nieruchomość gruntowa na której posadowiony był budynek mieszkalny po podziale miała powierzchnię 353 m<sup>2</sup>. W postępowaniu administracyjnym, prowadzonym w związku z obowiązkiem uregulowania należności podatkowych, wartość nieruchomości została określona na kwotę 330.000 zł. Kupująca nieruchomość pozwana K. W. nie знаła sprzedających, spotkała się z nimi w dacie sporządzenia aktu. Mieszkanie było nabyte na potrzeby syna R., który od miesięcy poszukiwał domu w mieście. Transakcji dokonała pozwana, gdyż tylko ona mogła uzyskać kredyt, który zaciągnęła w kwocie 150.000 zł. Bank przelał tę kwotę bezpośrednio na konto sprzedających. Nieruchomość zgłoszona była do agencji pośrednictwa obrotu nieruchomościami, skąd R. W. uzyskał bezpośredni kontakt ze sprzedającymi i zawarł umowę przedwstępną w kwietniu 2006. Znał z widzenia A. M., gdyż chodzili razem do szkoły podstawowej, jednakże nie utrzymywał z nim kontaktów i nie wiedział czym się zajmuje. Po wybudowaniu pawilonu handlowo usługowego na wydzielonej działce (...), oznaczonej J(...), R. C. rozliczył się z G. D. za przekazane mu w 2000 roku 20.000 USD. W pawilonie tym, na parterze, powódka prowadziła zakład kosmetyczny. Rozliczenia za czynsz najmu jak i eksmisja powódki z tego lokalu były przedmiotem postępowania przed Sądem Rejonowym w Kielcach w sprawie I C 39/11, w którym to postępowaniu sąd ten, jak też Sąd Okręgowy rozpoznający apelację, w tym samym stanie faktycznym uznały umowy zawarte w 2000, 2002 oraz późniejsze umowy najmu lokalu użytkowego, jako zawarte dla pozorów, kryjące umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie wierzytelności.

R. C., G. D. oraz A. M. dokonali po 2006 roku kilku wspólnych przedsięwzięć, związanych z inwestycjami budowlanymi. Niewątpliwie R. C. posiadał zobowiązania finansowe wobec G. D., które powstały w dacie transakcji związanych ze sprzedażą lokalu handlowo usługowego przy ul. (...). Rozliczenia te dotyczą jednak znacznie późniejszego okresu.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał za zasadne powództwo dotyczące roszczeń objętych punktami 1 i 2 żądania pozwu.

Sąd Okręgowy przytoczył treść art. 83 § 1 k.c. Sąd wskazał, że istota art. 83 § 1 zd. 1 k.c. zawiera się w wyjaśnieniu, co to znaczy, że oświadczenie jest złożone dla pozorów. W ocenie Sądu Okręgowego oznacza to, najogólniej rzecz biorąc, że jest symulowane. Symulacja ta musi się składać z dwóch elementów. Po pierwsze, strony, które dokonują takiej czynności prawnej, próbują wywołać wobec osób trzecich rzeczywiste przeświadczenie, że ich zamiarem jest wywołanie skutków prawnych, objętych treścią ich oświadczeń woli. Po drugie, między stronami musi istnieć tajne, niedostępne osobom trzecim porozumienie, że te oświadczenia woli nie mają wywołać zwykłych skutków prawnych (tzw. akt konfidencji); jest to porozumienie co do tego, że zamiar wyrażony w treści symulowanych oświadczeń woli nie istnieje lub że zamiar ten jest inny niż ujawniony w symulowanych oświadczeniach.

Kolejno Sąd Okręgowy wskazał, że przepis art. 83 § 1 k.c. opisuje dwie różne sytuacje. Pierwsza zachodzi wówczas gdy strony dokonują czynności prawnej dla pozorów i jej dokonanie nie służy ukryciu innej czynności prawnej. Jest to pozorność zwykła, bezwzględna. Druga dotyczy przypadku, gdy strony dokonują czynności prawnej pozornej w celu ukrycia innej czynności prawnej (dysymulowanej), której skutki prawne rzeczywiście chcą wywołać. Czynności prawne pozorne, polegające na symulacji bezwzględnej (absolutnej), najczęściej są dokonywane z przyczyn fiskalnych lub

egzekucyjnych. Sytuacja przewidziana w art. 83 § 1 zdanie drugie k.c., czyli tzw. symulacja względna, występuje wtedy, gdy strony zawierają pozorną umowę np. sprzedaży w celu ukrycia innej czynności prawnej, najczęściej darowizny.

W ocenie Sądu Okręgowego ustalony w sprawie stan faktyczny wyczerpuje dyspozycję przepisu art. 83 k.c. W przypadku czynności prawnych dokonywanych w dniach 6 grudnia 2000 roku i 28 lutego 2002 roku, mamy do czynienia z pozornością względną – kwalifikowaną, albowiem pod pozorem umowy sprzedaży zostały zawarte umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, kwoty 20.000 USD, wręczonej R. C. w dniu 19 czerwca 2000 roku, niezależnie od tego czy przekazanie tej kwoty było realizacją umowy pożyczki, czy też kwota ta wręczona była celem zainwestowania pieniędzy G. D. w przedsięwzięcie prowadzone przez R. C..

Do takich wniosków doprowadziły Sąd Okręgowy następujące przesłanki. Po pierwsze, Sąd ten zauważył oczywistą nieekwiwalentność świadczeń wzajemnych w obu w/w umowach. Nabycie nowego (w 2000 roku 3 letniego), piętrowego, murowanego budynku o powierzchni mieszkalnej ponad 120 m<sup>2</sup>, posadowionego na dużej 751 metrowej działce, w centrum K., za kwotę 150.000 zł, nie było możliwe, gdyż w sposób rażący odbiegało od cen transakcyjnych z tego okresu. Wartość samego gruntu przewyższała kwotę określoną w aktach notarialnych sporządzonych na okoliczność przeprowadzonych czynności prawnych. Dla zobrazowania, Sąd Okręgowy przywołał ceny nieruchomości lokalowych, wskazywane w publikacjach ówczesnego (...) Mieszkalnictwa, według których cena 1 metra<sup>2</sup> lokalu w tzw. budownictwie wielomieszkaniowym w K., w lipcu 2000 roku, wynosiła 2.300 zł, co oznaczało że za lokal w bloku o powierzchni 120 m<sup>2</sup> należałoby zapłacić kwotę 276.000 zł. W niniejszym wypadku mieliśmy do czynienia z transakcją dotyczącą budynku ale również dużej okalającej budynek działki, z której, dało się wyodrębnić jeszcze jedną działkę, na której posadowiono od ulicy pawilon handlowo usługowy.

Po wtóre Sąd Okręgowy uznał za przekonywujące zeznania R. C., że z jednej strony, w związku z niewypłacalnością jego ojca względem Banku (...) w O., obawiał się jako żyrant wszczęcia względem niego kroków egzekucyjnych, a z drugiej strony naciskany był przez A. M., jako nieformalnego gwaranta przekazanych środków oraz, że R. C. namówił swoją żonę – powódkę – do pozornego przeniesienia udziałów we własności przedmiotowej nieruchomości, nie wyjawiając jej zobowiązań finansowych jakie miał względem pozwanego ad 1, lecz sugerując jej bezpieczne, tymczasowe przesunięcie majątkowe, mające zabezpieczyć ewentualną egzekucję komorniczą, w przypadku poszukiwania przez Bank w O. źródeł zaspokojenia. Po trzecie, jako irracjonalne, Sąd Okręgowy ocenił wyjaśnienia G. D., co do transakcji z dnia 28 lutego 2002 roku, przy której miał wypłacić małżonkom C. 100.000 zł za udział 2/3 w nieruchomości, czemu powódka i świadek A. C. (3) kategorycznie zaprzeczyli. Sąd zauważył, że mimo, iż od dnia przekazania R. C. 20.000 USD minęło prawie 2 lata, G. D. nie otrzymał z tego tytułu konkretnych profitów, nie została utworzona jakakolwiek prawna forma współpracy, nie zostały mu też wypłacone żadne środki, tytułem udziału w zysku. Trudno przyjąć za prawdziwe, że w takich okolicznościach pozwany wykłada kolejne 100.000 zł, by zapłacić za nabycie udziałów we współwłasności nieruchomości małżonków C., nie mając jakiegokolwiek pewności co do zwrotu wydanych 2 lata wcześniej środków finansowych. Okoliczności powyższe przemawiają, w ocenie Sądu Okręgowego, za prawdziwością twierdzeń powódki i jej męża, że w dacie zawierania obu tych umów sprzedający nie mieli woli faktycznego przeniesienia własności nieruchomości i nie otrzymali określonych w aktach notarialnych kwot, tytułem ceny, a pod postacią umów sprzedaży, kryły się umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie pożyczonej (czy też zainwestowanej zwrotnie) kwoty 20.000 USD. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że między stronami niesporna była okoliczność, iż do daty zawarcia trzeciej umowy, tj. do dnia 26 czerwca 2006 roku, R. C. nie rozliczył się z przekazanych mu w dniu 19 czerwca 2000 roku pieniędzy, zaś pozwany D. nie określał konkretnego terminu spełnienia świadczenia. Z wyjaśnień samego pozwanego A. M. wynika, że finalnego rozliczenia pieniędzy przekazanych w 2000 roku R. C. i G. D. dokonali po wybudowaniu w 2008 roku przez R. C. pawilonu handlowo usługowego na wydzielonej części działki gdzie posadowiony był również przedmiotowy budynek mieszkalny. Żądanie pozwu, w którym powódka domagała się ustalenia nieważności umowy z 26 czerwca 2006 roku Sąd Okręgowy uznał za bezzasadne. Sąd Okręgowy przytoczył in extenso przepis art. 83 § 2 k.c. Jego ratio legis sprowadza się – zdaniem Sadu – do ochrony osób trzecich, dokonujących w dobrej wierze odpłatnych czynności prawnych ze stronami czynności pozornej. Przesłankę dobrej wiary w ramach tej instytucji należy rozumieć w sposób wąski, podobnie jak przy rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Oznacza to, że dobrą wiarę wyłącza jedynie stan wiedzy osoby trzeciej, że nabyła prawo lub została zwolniona z obowiązku przez

osobę, która była stroną czynności prawnej pozornej. Do wykazania, że osoba trzecia nie działała w dobrej wierze, konieczne jest obalenie domniemania istnienia dobrej wiary, wynikającego z art. 7 k.c. Dokonując subsumcji stanu faktycznego zaistniałego w niniejszej sprawie do dyspozycji przepisu art. 83 § 2 k.c. Sąd uznał, że kupująca K. W. nabywając nieruchomości przy ul (...) w K. działała w dobrej wierze, jako że nie wiedziała o czynnościach prawnych na mocy której pozwani A. i A. M. oraz G. D. stali się formalnymi właścicielami tej nieruchomości i działała w zaufaniu do zapisów ujawnionych w księdze wieczystej, a sprzedających zobaczyła po raz pierwszy stając do aktu notarialnego. Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało aby również syn K. W., R. W. i który wcześniej w kwietniu 2006 roku zawarł ze sprzedającymi umowę przedwstępną wiedział o powiązaniach towarzysko biznesowych R. C. z małżonkami M. i G. D., jak też okolicznościach nabycia udziałów w nieruchomości od małżonków C. w 2000 i 2002 roku. Sam R. C. zeznał, że K. W. zapłaciła „rzeczywistą” cenę nabycia, wynoszącą ponad 300.000 zł, choć w akcie notarialnym ujawniono cenę niższą.

Reasumując, Sąd Okręgowy uznał, że skoro powódka nie zaoferowała dowodu wykazującego złą wiarę K. W., powództwo w tej części jako całkowicie bezzasadne należało oddalić. Koszty postępowania Sąd Okręgowy rozdzielił stosunkowo w oparciu o przepis art. 100 k.p.c., wskazując jednocześnie, że punkty IV i V wyroku znajduje uzasadnienie w przepisie art. 113 ust 1 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – Dz. U. Nr 167, poz. 1398 ze zmianami.

**Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyli apelacjami powódka oraz pozwani R. M. i K. M..**

#### **I/ Apelacja powódki.**

Powódka zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w części, to jest: w punktach I i II, w zakresie orzeczenia o ustaleniu, że w sprawie zachodzi pozorność względna, w punkcie III w zakresie orzeczenia oddalającego powództwo o ustalenie nieważności umowy objętej żądaniem nr 3 oraz w punkcie VI co do kosztów procesu, zarzucając co następuje:

1/ naruszenie prawa materialnego, a to art. 83 § 1 k.c. przez nieprawidłowe przyjęcie, że umowa z dnia 6 grudnia 2000 roku zawarta pomiędzy małżonkami C. i małżonkami M., dotycząca sprzedaży udziału 1/3 we własności nieruchomości położonej w K. przy ul (...), przenosząca na nabywców własność tego udziału za cenę w kwocie 50 000 zł oraz następująca po niej umowa z dnia 28 lutego 2002 r, zawarta pomiędzy małżonkami C. a G. D., dotycząca sprzedaży udziału 2/3 we własności nieruchomości położonej w K. przy ul (...), przenosząca na nabywcę własność tego udziału za cenę w kwocie 100 000 zł, są względnie nieważne, bez jednoczesnego określenia, czy umowa dyssymulowana jest w ocenie Sądu okręgowego ważna, czy też nie, co w konsekwencji oznacza, że nie jest jasne rozstrzygnięcie Sądu w przedmiocie ważności umów ukrytych pod pozorem sprzedaży, gdy obie wskazane w pozwie i kwestionowane co do ich ważności umowy, nie zawierają cech charakterystycznych dla przewłaszczenia na zabezpieczenie, zaś w świetle utrwalonej już linii orzecznictwa, umowa symulowana „nie używa formy” umowie dyssymulowanej;

2/ naruszenie art. 233 §1 k.p.c. przez dowolną ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w zakresie dotyczącym umowy z dnia 14 czerwca 2006 roku, zawartej pomiędzy pozwanymi małżonkami M. i G. D., jako sprzedającymi, a K. W., jako nabywcą nieruchomości, położonej w K. przy ul (...), składającej się z działek ewidencyjnych nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, i nieprawidłowe, tj sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i zasadami logicznego rozumowania przyjęcie, że domniemanie dobrej wiary po stronie nabywcy nieruchomości nie zostało obalone;

3/ naruszenie art. 98 § 1 k.p.c. przez jego niezastosowanie, a także art. 100 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., poprzez zniesienie kosztów zastępstwa adwokackiego pomiędzy stronami, w sytuacji, gdy powódka de facto sprawę w znaczącej części wygrała, a także przez niewyjaśnienie swego rozstrzygnięcia w tym zakresie w pisemnym uzasadnieniu wyroku, co w konsekwencji prowadzi do braku możliwości kontroli merytorycznej wyroku Sądu Okręgowego w tym zakresie.

Podnosząc powyższe zarzuty powódka domagała się: 1/ zmiany zaskarżonego wyroku i ustalenia, że dwie pierwsze umowy, dotyczące sprzedaży udziałów 1/3 i 2/3 we własności nieruchomości oraz ukryta pod nimi dyssymulowana umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie są, z powodu pozorności tej pierwszej i braku właściwości cech i formy

drugiej, ukrytej umowy, nieważne w całości, nadto ustalenie, że umowa z dnia 14 czerwca 2006 r, zawarta pomiędzy K. i A. M. i G. D., jako sprzedającymi, a K. W., jako nabywcą, jest z powodu złej wiary nabywcy, z ratio legis art. 83 § 2 k.c. nieważna. Ewentualnie powódka wносиła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. W każdym wypadku domagała się zasądzenia od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje.

## **II/ Apelacja pozwanych A. M. i K. M..**

Pozwani zaskarżyli wyrok Sądu I instancji, co do rozstrzygnięć zawartych w punktach I i II, zarzucając:

1/ naruszenie prawa materialnego, a to art. 83 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i bezpodstawne uznanie, że czynność prawna polegająca na sprzedaży w dniu 6 grudnia 2000 r, na rzecz małżonków M. przez małżonków C. udziału 1/3 w nieruchomości stanowiącej działkę zabudowaną domem mieszkalnym przy ul. (...) w K., jest dotknięta nieważnością względną, gdyż pod pozorem umowy sprzedaży udziału miało dojść do zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, pomimo, że w toku postępowania sądowego nie zostało wykazane aby umowa przewłaszczenia miała zabezpieczać jakąkolwiek inną czynność dokonaną pomiędzy małżonkami M. oraz małżonkami C., działającymi łącznie lub przez każdego z osobna, w szczególności umowę pożyczki lub inną zblizoną umowę, co mogłoby wskazywać na jakąkolwiek racjonalność takiego postępowania;

2/ naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez niewskazanie przez Sąd dlaczego odmówił wiarygodności zeznaniom przesłuchanego w charakterze strony A. M., co naruszyło obowiązek wskazania, okoliczności, które Sąd uznał za udowodnione oraz przyczyny, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, przez ich pominięcie, np. co do okoliczności dotyczących cen nabywanych nieruchomości w okresie zblizonym do okresu zawierania aktu notarialnego z dnia 6 grudnia 2000 r, a to w relacji do „biznesowego sensu” kupowania oraz odsprzedawania nieruchomości, czym trudnił się A. M.;

3/ sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Okręgowego z treści zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a/ art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów w sposób fragmentaryczny i nie wszechstronny, dokonanie dowolnej oceny dowodów, polegającej na pominięciu dowodów w postaci:

- zestawienia kosztów ponoszonych przez A. M., przeznaczonych na budowę budynku usługowego w latach 2005-2006, korespondujących z tym, że pozwolenie na budowę przedmiotowego budynku zostało wydane na rzecz A. M. i G. D.;

- swobodnym przyjęciu, że przeniesienie własności 1/3 i 2/3 udziałów w w/w nieruchomości gruntowej na podstawie aktów notarialnych z dnia 6 grudnia 2000 roku oraz z 28 lutego 2002 r, za łączną cenę 150 000 zł miało charakter oczywistej nieekwiwalentności świadczeń i pominięciu w tym zakresie zeznań przesłuchanego w charakterze strony A. M., z których wynika jednoznacznie, że porównywalne nieruchomości w podobnym okresie zakupił za porównywalną a nawet mniejszą cenę;

b/ art. 244 § 1 i 2 k.p.c. przez pominięcie zasady, że akt notarialny sporządzony w dniu 6 grudnia 2000 roku, dotyczący sprzedaży na rzecz małżonków M. przez małżonków C. udziału 1/3 we własności przedmiotowej nieruchomości oraz akt notarialny sporządzony w dniu 28 lutego 2002 r, dotyczący sprzedaży udziału 2/3 we własności przedmiotowej nieruchomości przez małżonków C. na rzecz G. D., będące aktami urzędowymi, nie stanowią dowodu tego, co zostało w nich urzędowo poświadczane, podczas gdy z identycznie brzmiących zapisów § (...) obu aktów jednoznacznie wynika, że w przypadku aktu z dnia 6 grudnia 2000 roku, kwota 50 000 zł, a w przypadku aktu notarialnego z dnia 28 lutego 2002 roku, kwota 100 000 zł, zostały zapłacone, co małżonkowie C. w obu aktach pokwitowali, a to wobec faktu, że w tym przedmiocie nie został przeprowadzony żaden dowód przeciwko tym dokumentom, w tym przeciwko treści oświadczeń zawartych w tych aktach.

Podnosząc przedstawione wyżej zarzuty pozwani A. M. i K. M. domagali się zmiany zaskarżonego wyroku w punktach I i II, przez oddalenie powództwa również w tej części. Wnieśli ponadto o zasądzenie na ich rzecz od powodów kosztów procesu za obie instancje.

### **SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.**

Apelacja powódki jest w całości bezzasadna. Apelacja pozwanych A. M. i K. M. jest uzasadniona w części, jednakże z innych przyczyn niż wskazane w jej uzasadnieniu.

#### ***I/ Co do apelacji powódki.***

Kluczowe znaczenie w sprawie ma ocena ważności trzeciej z zaskarżonych przez powódkę czynności prawnych, to jest umowy z dnia 24 czerwca 2006 roku zawartej pomiędzy małżonkami M. i G. D., jako sprzedającymi a K. W., jako kupującą. Umowa ta dotyczyła części nieruchomości, będącej przedmiotem wcześniejszych umów – zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) w K.. Apelująca stoi na stanowisku, iż wbrew temu co przyjął Sąd Okręgowy, również i ta umowa dotknięta jest wadą pozorności, jednocześnie jednak zarzuca Sądowi naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego, czego konsekwencją miało być wadliwe przyjęcie, że powódka nie obaliła domniemania dobrej wiary po stronie kupującej nieruchomość K. W.. W ocenie powódki Sąd Okręgowy dowolnie ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a w szczególności zeznania świadka R. W. oraz wyjaśnienia powódki i pozwanego A. M.. Zdaniem powódki Sąd ten nie wziął pod uwagę tego, że R. W. i R. M. znali się przed zawarciem umowy, pominął też to, że nabywcą nieruchomości ostatecznie została pozwana K. W., mimo, iż jej rzeczywistym użytkownikiem stał się R. W., a sama pozwana nigdy z tej nieruchomości nie korzystała. Świadczy to, w ocenie apelującej, że pozwana była jedynie osobą podstawioną po to, by w przyszłości uniknąć zarzutu złej wiary nabywcy, gdyby był nim R. W.. W ocenie apelującej na gruncie art. 83 § 2 k.c. do obalenia dobrej wiary nie jest aż konieczna wiedza osoby trzeciej o pozorności oświadczenia woli, mocą którego stawający do aktu okazuje się być właścicielem nieruchomości ale także łatwość, z jaką osoba trzecia o tej okoliczności powziąć informację.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powyższa argumentacja nie może doprowadzić do zmiany wniosków, do jakich doszedł Sąd I instancji przyjmując, że powódka nie przełamała domniemania dobrej wiary chroniącego K. W., jako nabywcę nieruchomości. Sytuację pozwanej K. W. ocenić należy na gruncie unormowania zawartego w art. 83 § 2 k.c. Przepis ten precyzuje warunki, przy spełnieniu których osoba trzecia nabędzie prawo lub zostanie zwolniona ze zobowiązania, mimo że dokonała czynności prawnej z osobą do dokonania tejże czynności nieuprawnioną. Przepis ten udziela ochrony osobie trzeciej w razie kumulatywnego spełnienia następujących przesłanek: 1/ po stronie osoby trzeciej następuje nabycie prawa lub zwolnienie jej od obowiązku, 2/ przez czynność prawną, dokonaną na podstawie czynności pozornej, 3/ o charakterze odpłatnym, 4/ przez osobę trzecią, działającą w dobrej wierze. Spełnienie wszystkich tych przesłanek powoduje, że dochodzi do przełamania zasady *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet* – osoba trzecia nabywa prawo, mimo, że z powodu pozorności oświadczenia woli, nie przysługiwało ono jej poprzednikowi prawnemu (zbywcy). W rozpoznawanej sprawie spełnienie trzech pierwszych przesłanek nie budzi wątpliwości. K. W. nabyła własność nieruchomości od osób, które uprzednio nabyły przedmiotową nieruchomość w oparciu o pozorne oświadczenie woli, wreszcie, nabycie prawa własności nieruchomości przez pozwaną miało, bez wątpienia, odpłatny charakter. Powódka nie przeczy, że cena sprzedaży, określona w akcie notarialnym z dnia 24 czerwca 2006 r na sumę 270 000 zł (w rzeczywistości była wyższa) – została przekazana zbywcom. Ci zaś, co najmniej część z uzyskanej kwoty przekazali powódce i jej mężowi. Okoliczność ta wynika w sposób jednoznaczny z treści dokumentu prywatnego sporządzonego przed niniejszym procesem przez powódkę i jej męża R. C.. W skierowanym do Prokuratury Rejonowej w Kielcach zawiadomieniu o przestępstwie autorzy przyznają, że otrzymali od M. (w ratach) część kwoty uzyskanej ze sprzedaży domu znajomemu M., podają też, że z tych środków ostatecznie spłacili kredyt niespłacony przez A. C. (2) a poręczony przez R. C.. Powódka i R. C. skarżą się jedynie, że cena ta nie została im wypłacona w całości. R. C., słuchany w niniejszej sprawie w charakterze świadka, zeznał, że ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nie otrzymał całej ceny a jedynie 80 000 zł. Ani on ani powódka nie przeczą natomiast, że K. W. zapłaciła zbywcom – co najmniej – cenę wskazaną w akcie notarialnym.



Z tego bezspornego faktu wynika, że czynność prawna K. W. miała faktycznie odpłatny charakter. Jej ważność zależy zatem od spełnienia się czwartej z w/w przesłanek, to jest od tego czy K. W. była nabywcą w dobrej wierze.

Osoba trzecia musi działać w dobrej wierze. Ocena tej przesłanki powinna uwzględniać dwa elementy: po pierwsze, okoliczność, że osoba trzecia działa w zaufaniu do czynności przejawionej na zewnątrz, a zatem w przeświadczeniu, że jest ona ważna i skuteczna, oraz po drugie, osoba ta nie zna treści aktu konfidencji i jest nieświadoma tego, że strony nie miały zamiaru wywołania skutków prawnych. Mówiąc inaczej, osoba trzecia nie może wiedzieć, że czynność prawna, którą jako podstawą swojego uprawnienia legitymuje się jej kontrahent, miała charakter pozorny. Ze względu na utajnienie rzeczywistych zamiarów stron czynności pozornej, silne domniemanie faktyczne przemawia za istnieniem dobrej wiary u osoby trzeciej. Ciężar dowodu spoczywa na tej stronie, która twierdzi, że dana osoba pozostawała w złej wierze. Wynika to z literalnej treści art. 83 § 2 k.c. („chyba że działała w złej wierze”) ale też z ogólnej reguły wyrażonej art. 7 k.c., zgodnie z którą dobrą wiarę się domniemywa. Ten, kto powołuje się na dobrą wiarę nie musi jej udowodniać. To zła wiara musi być osobie trzeciej udowodniona w sposób niebudzący wątpliwości.

W zasadzie powódka w niniejszej sprawie powinna była wykazać, że K. W., jako nabywca nieruchomości, posiadała pozytywną wiedzę o pozornym charakterze czynności prawnej, w oparciu o którą nieruchomość nabyli jej poprzednicy prawni (zbywcy – pozostali pozwani). Racje ma jednak apelująca, że na ogół przyjmuje się, że dla obalenia domniemania dobrej wiary wystarczy wykazanie, że przy dołożeniu należytej staranności osoba trzecia o pozorności mogła się z łatwością dowiedzieć, w tym wypadku, o braku uprawnienia po stronie kontrahenta.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powódce nie udało się w niniejszym procesie przełamać chroniącego pozwaną domniemania dobrej wiary. Powódka, w pierwszej kolejności, wskazuje, że pozwany A. M. i syn pozwanej R. W. byli znajomymi i pozostawali w zmwie, czego konsekwencją było zawarcie kolejnej umowy sprzedaży, tylko po to, by uniemożliwić zwrot przedmiotowej nieruchomości małżonkom C.. Powyższe twierdzenie, to w istocie rzeczy zarzut pozorności przedmiotowej umowy a nie jedynie jej bezskuteczności wynikającej z ochrony przewidzianej w art. 83 § 2 k.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest dostatecznych dowodów na istnienie takiej zmywy, przeciwnie ujawnione fakty obalają logikę rozumowania powódki. Po pierwsze, K. W. zapłaciła za nieruchomość cenę, która nie odbiegała w stopniu znaczącym od ceny rynkowej. Pozwana nie ukrywała, że nieruchomość kupuje po to, by korzystał z niej jej syn. Jednakże to pozwana miała w tym czasie możliwość zaciągnięcia kredytu bankowego, dlatego też zrozumiałe jest, że nieruchomość nabyła dla siebie. Nie odbiera ważności i skuteczności umowy z dnia 24 czerwca 2006 roku to, że to nie K. W. faktycznie korzystała z domu mieszkalnego, lecz R. W.. Tego rodzaju sytuacje w kręgu najbliższej rodziny mają miejsce. Dorosłe dzieci często zamieszkują w nieruchomościach, które z różnych względów stanowią własność ich rodziców. To, że pozwana zakupiła nieruchomość „dla syna” nie czyni umowy sprzedaży nieważną, w szczególności nie stanowi wady pozorności – wszyscy zainteresowani obejmowali swoją wiedzą i wolą fakt, że właścicielem nabytej nieruchomości ma być K. W. a nie jej syn R. W..

Nie zostało też wykazane w sposób dostateczny, by charakter stosunków pomiędzy R. M. a R. C. pozwalał na domniemanie, że ten ostatni (a co za tym idzie jego matka) wiedział o okolicznościach w jakich małżonkowie M. i G. D. stali się właścicielami przedmiotowej nieruchomości. Brak jakichkolwiek dowodów na to, że A. M. i R. W. znali się przed zawarciem umowy inaczej niż z widzenia. Bez znaczenia jest też eksponowany przez apelującą fragment zeznań R. W., iż o możliwości nabycia nieruchomości miał dowiedzieć się „przypadkowo” a nie w biurze nieruchomości albowiem nie ma żadnych podstaw, by przyjąć, że to A. M. złożył W. ofertę a przy okazji poinformował go o sposobie, w jaki sam nabył jej własność. Bez znaczenia jest też, że to R. W. a nie jego matka – pozwana K. W. – był stroną umowy przedwstępnej. Jak już wyżej wskazano, domniemanie dobrej wiary stanowi jedną z klauzul generalnych systemu prawa cywilnego, zła wiara musi być udowodniona w sposób nie budzący wątpliwości. Postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie nie daje możliwości do stanowczego ustalenia, że nabywca nieruchomości K. W. wiedziała o tym, że czynności prawna, stanowiąc podstawę nabycia nieruchomości przez K. M., R. M. i G. D. miała charakter pozorny, bądź też, że przy dołożeniu należytej staranności, mogła się o tym dowiedzieć.

Ocena Sądu I instancji była prawidłowa, tym samym wyrok oddalający powództwo o ustalenie nieważności umowy z dnia 24 czerwca 2006 r, na mocy której własność nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) nabyła pozwana K. W. – jest trafny. Apelacja powódki w tym przedmiocie nie prowadzi do odmiennych wniosków i musi zostać oddalona.

Przesądzenie, iż własność nieruchomości będącej przedmiotem postępowania przeszła skutecznie na K. W. powoduje, iż powódka nie ma interesu prawnego, w rozumieniu art. 189 k.p.c, w domaganiu się ustalenia wyrokiem sądu nieważności pozostałych umów, które zostały zawarte wcześniej, to jest 6 grudnia 2000 roku i 28 lutego 2002 roku. Ustalenie nieważności przedmiotowych umów wyrokiem sądu nie ma żadnego znaczenia prawnego dla powódki. Skoro własność nieruchomości położonej przy ul. (...) w K., przeszła w późniejszy terminie na inną osobę, powództwo windykacyjne, z którym powódka zamierzała wystąpić, nie jest możliwe.

Z kolei brak uprawnień powódki do nieruchomości położonej przy ul. (...) został przesądzony prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 13 lipca 2012 r (sygn. akt IC 39/11) uwzględniającym powództwo G. D. o eksmisję małżonków C. z przedmiotowej nieruchomości (tj. z obu lokali użytkowych znajdujących się na niej). Również i w tej części doszło do ustabilizowania się sytuacji prawnej powódki przez przesądzenie o jej braku tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości. Uwzględniając powództwa ustalające nieważność czynności prawnych z 200 i 2002 roku Sąd Okręgowy naruszył art. 189 k.p.c. Przepis ten, jak chodzi o wymóg wykazania interesu prawnego w powództwie ustalającym, ma materialno prawny charakter. Fakt jego naruszenia Sąd Apelacyjny bierze pod uwagę z urzędu.

Bezprzedmiotowe są w tej sytuacji pozostałe zarzuty zawarte w apelacji powódki. Dlatego też tylko na marginesie stwierdzić należy, że materialno prawna ocena dokonanych ustaleń faktycznych, na gruncie art. 83 § 1 k.c., została przez Sąd Okręgowy dokonana prawidłowo. Umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości, zawarte pomiędzy powódką i jej mężem a pozwanymi małżonkami M. i G. D., miały bez wątpienia charakter pozorny, o czym szerzej będzie mowa przy ocenie apelacji pozwanych. Apelująca zarzuca, że Sąd Okręgowy ani w samej sentencji wyroku ani w pisemnych motywach rozstrzygnięcia nie odniósł się w żaden sposób do ważności czynności dysymulowanej – mimo, iż ustalił, że takowa czynność miała miejsce. Przyczyną powyższego było najpewniej samo sformułowanie żądania pozwu, które obejmowało wyłącznie ustalenie nieważności umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości, nie zaś ustalenie nieważności ukrytej pod pozorem sprzedaży umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Żądanie takie pojawiło się po raz pierwszy w apelacji. Okoliczność ta, w świetle przyjętej przez Sąd Apelacyjny koncepcji rozstrzygnięcia, jest bez znaczenia, jakkolwiek Sąd Apelacyjny podziela wyrażony w apelacji powódki pogląd, o nieważności zarówno czynności wynikającej z literalnej treści aktów notarialnych z dnia 20 grudnia 2000 r i 28 lutego 2002 r (sprzedaż) jak i czynności ukrytych pod pozorem sprzedaży (przewłaszczenie na zabezpieczenie). W aktualnym orzecznictwie utrwalił się bowiem pogląd, iż brak jest podstaw do przenoszenia formy szczególnej, zachowanej dla czynności symulowanej, na czynność dysymulowaną przede wszystkim ze względu na to, że w pojęciu pozorności, która jest wadą oświadczenia woli, nie mieści się wadliwość czynności prawnej w postaci niezachowania formy. W omawianym wypadku forma aktu notarialnego została zachowana dla innej czynności prawnej, tj. pozornej umowy sprzedaży nieruchomości, i nie może być użyzona dla ukrytego oświadczenia woli tj. przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie wiarygodności, gdyż ustawodawca w art. 83 § 1 zdanie drugie k.c. uzależnił jego ważność od tego, czy dysymulowana czynność prawna, np. umowa darowizny nieruchomości, dożywocia, czy też przewłaszczenia, odpowiada wszystkim dalszym wymaganiom, wynikającym z przepisów bezwzględnie obowiązujących, a więc także od tego, czy została zawarta w wymaganej formie. Wprawdzie obydwie czynności - pozorna i ukryta - dotyczą tych samych podmiotów i tej samej nieruchomości, niemniej dokonane przez strony ukryte oświadczenie woli o przewłaszczeniu na zabezpieczenie nie zostało wyrażone z zachowaniem formy ad solemnitatem (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r, V CKN 631/00, OSN 2002, nr 7-8, poz. 91), uchwała SN z dnia 9 grudnia 2011 r, III CZP 79/11, OSNC 2012/5/74).

Powyższa uwaga nie zmienia oceny apelacji powódki, która w całości należało uznać za bezzasadną.

Zarzut powódki odnoszący się do rozstrzygnięcia Sądu I instancji o kosztach procesu jest, w świetle dokonanej przez Sad Apelacyjny zmiany tego wyroku, bezprzedmiotowy.

## **II/ Co do apelacji pozwanych A. M. i K. M..**

Apelacja pozwanych musiała odnieść skutek, choć z innych przyczyn, niż wskazane w jej zarzutach.

Zarzuty apelacji są bezzasadne.

Wbrew wywodom apelujących kwestionowane przez nich ustalenia faktyczne Sądu I instancji są prawidłowe. W szczególności Sąd Apelacyjny uznaje za własne ustalenie, że A. i R. C. w rzeczywistości nie otrzymali od kupujących ceny sprzedaży w łącznej wysokości 150 000 zł, wymienionej w aktach notarialnych z dnia 20 grudnia 2000 r i 28 lutego 2002 r, choć prawdą jest, że w obu w/w aktach zawarte jest identycznej treści oświadczenie sprzedających o treści: „cena w kwocie podanej została już zapłacona, co kwitują małżonkowie C.”.

Rozważyć należy zatem jaki jest charakter w/w oświadczenia, w szczególności w sytuacji, gdy – jak w sprawie rozpoznawanej – zostało ono zawarte w akcie notarialnym, zgodnie z art. 2 § 2 Prawa o notariacie jest dokumentem urzędowym w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c. Korzysta z dwóch domniemań wzruszalnych – domniemania prawdziwości, czyli autentyczności oraz domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone. Problem domniemania zgodności z prawdą dotyczy wyłącznie dokumentów urzędowych sprawozdawczych (narratywnych), a taki charakter nosi akt notarialny w części obejmującej jego treścią oświadczenia wiedzy. Oświadczenie o dokonaniu zapłaty ceny przed zawarciem umowy sprzedaży („cena 50 000 zł już została zapłacona”) oraz oświadczenie potwierdzające, „kwitujące”, ten fakt są oświadczeniami wiedzy, czego skutkiem jest objęcie ich domniemaniem zgodności z prawdą. Domniemanie to jest wzruszalne, a jego obalenie następuje w drodze przeprowadzenia dowodu (art. 252 k.p.c.). Ograniczenia dowodowe, przewidziane w art. 247 k.p.c. obejmują jedynie dokument urzędowy obejmujący czynność prawną, natomiast nie dotyczą dokumentu narratywnego zawierającego oświadczenie wiedzy, a więc dowodzenie jego niezgodności z prawdą może być przeprowadzone wszelkimi środkami dowodowymi, a apelująca możliwości takiej nie może skutecznie zakwestionować. Ciężar dowodu przy obalaniu domniemania zgodności dokumentu urzędowego z prawdą reguluje art. 252 k.p.c., który nakłada obowiązek przeprowadzenia dowodu przeciwności na stronę zaprzeczającą tej zgodności. Wykazanie niezgodności z rzeczywistym stanem rzeczy oświadczenia powoda o zapłacie ceny i oświadczenia pozwanego o pokwitowaniu jej przyjęcia spoczywało zatem na powódce.

Ustalenie przez Sad Okręgowy, iż powódka i jej mąż nie otrzymali od pozwanych M. kwoty 50 000 zł, tytułem zapłaty ceny za kupiony udział w nieruchomości jest prawidłowe i nie prowadzi do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy szczegółowo wskazał przyczyny dla których dał wiarę powódce i świadkowi R. C., którzy zeznali, że ani od małżonków M. ani od G. D. nie otrzymali kwot wymienionych w aktach notarialnych. Brak zapłaty jest logiczną konsekwencją tego, że celem zawarcia przedmiotowych umów było zabezpieczenie zwrotu kwoty 20 000 zł wręczonej A. C. (3) tytułem pożyczki w dniu 19 czerwca 2000 r a nie sprzedaż Fakt nabycia pierwszego udziału w nieruchomości przez małżonków M. a nie osobiście przez G. D., również znajduje logiczne wytłumaczenie. Trafnie wskazał Sąd Okręgowy, że A. M. pełnił względem G. D. rolę nieformalnego gwaranta zwrotu przekazanych środków. Zawarcie kolejnej umowy, z dnia 28 lutego 2002 r, było uzasadnione niespłacaniem w żadnym zakresie przez R. C. zadłużenia względem pozwanego G. D.. W tych okolicznościach R. M. i G. D. zgodnie zresztą dążyli do przejęcia nieruchomości powódki i jej męża. O tym, że tego rodzaju porozumienie pomiędzy M. a D. istniało świadczy dalszy rozwój wypadków, to jest sprzedaż części nieruchomości (ul. (...)) K. W. a następnie zdarzenia dotyczące drugiej części nieruchomości (J.(...)), zakończone eksmisją powódki i R. C. (sprawa IC 39/11). Jak wynika z przeprowadzonych dowodów G. D. ostatecznie umorzył zadłużenie powodów, a z ceny sprzedaży uzyskanej od K. W. przekazał jakąś kwotę, „tytułem rozliczenia”, mężowi powódki.

Oczywiście bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez przyjęcie przez Sad Okręgowy, iż umowy z dnia 20 grudnia 2000 r i 28 lutego 2002 r cechowała rażąca nieekwiwalentność świadczeń. Pozwani w żaden

sposób nie kwestionują rozumowania Sądu oraz danych statystycznych, którymi Sad ten posłużył się, by ostatecznie przyjąć, iż cena za nieruchomość była co najmniej dwukrotnie zaniżona. Przeciwdowodem dla obalenia poprawności rozumowania Sadu mają być – w ocenie apelującego A. M. – jego własne zeznania, w których podał, że w tym samym czasie zdarzyło mu się kupić nieruchomość za porównywalną a nawet mniejszą cenę. Brak było podstaw do przyjęcia, iż zeznania te są wiarygodne, już to w świetle danych statystycznych, którymi posłużył się Sąd Okręgowy. Jednakże dla wykazania, że ustalenia Sadu Okręgowego nie są prawidłowe nie wystarczy samo zeznanie pozwanego, konieczny byłby dowód z opinii biegłego, gdyż sprawa dotyczy wiadomości specjalnych. Dowód taki nie był przez pozwanych wnioskowany, byłby zresztą bezprzedmiotowy, w sytuacji, gdy podstawą przyjęcia pozorności zaskarżonych umów były wszystkie okoliczności towarzyszące ich zawarciu, w tym brak zapłaty na rzecz sprzedających jakiegokolwiek ceny. Bezzasadny jest również zarzut, kwestionujący ustalenie przez Sąd Okręgowy, iż to nie powódka i jej mąż, lecz pozwani ponieśli koszty budowy pawilonów usługowych na nieruchomości. Dowodem na powyższe mają być również zeznania A. M. oraz jego notatki. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zeznania A. M. w ogóle nie stanowią wiarygodnego materiału dowodowego, podobnie jak dokumenty prywatne przez niego sporządzone. Zeznania tego pozwanego są oczywiście pokrętne. Twierdzi on, że kupił udział w nieruchomości C. po to, by wspólnie z nimi zbudować na nieruchomości budynek handlowo usługowy, tymczasem zgromadzony materiał dowodowy nie potwierdza tej informacji. Po pierwsze w tamtym czasie R. C. borykał się poważnymi problemami finansowymi, wynikającymi, przede wszystkim, z istnienia wymagalnego zadłużenia względem banku – co jest okolicznością w sprawie bezsporną. R. C. potrzebował pieniędzy na spłatę tego długu, jak też na dofinansowanie prowadzonych już inwestycji inwestycji. W tych okolicznościach Sąd Okręgowy trafnie uznał za wiarygodne, iż R. C. poszukiwał w tamtym czasie możliwości zaciągnięcia pożyczki na korzystnych warunkach, a nie planował wspólnie z A. M. kolejną inwestycję budowlaną. W tym przedmiocie zeznania A. M. są nielogiczne i niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Potwierdzeniem takiej oceny jest to, że przedmiotowa inwestycja (budowa pawilonów) została rozpoczęta w kilka lat później – jak wynika z niekwestionowanych ustaleń Sądu okręgowego w roku 2005. Trudno zatem dać wiarę pozwanemu M., że w roku 2000 kupował udział w nieruchomości C. w celu wspólnej inwestycji. Zważywszy na to, że R. C. w roku 2000 – co bezsporne – był zadłużony i potrzebował pieniędzy bądź to na spłatę zadłużenia, bądź też na podjęcie przedsięwzięć gospodarczych, które przyniosłyby oczekiwany efekt finansowy, zdecydowanie bardziej wiarygodna jest wersja zdarzeń przedstawiona przez niego, zgodnie z którą przenoszenie udziałów we własności nieruchomości miało na celu zabezpieczenie spłaty środków uzyskanych od pozwanych. Warto w tym miejscu zauważyć, że do podobnych wniosków doszły Sądy obu instancji w sprawie o eksmisję powódki z lokali użytkowych na nieruchomości przy ul. (...) (por. uzasadnienie wyroku Sadu Rejonowego w Kielcach, w sprawie IC 39/11 – k/35-44 i Sądu Okręgowego w Kielcach, sygn. akt II Ca 1643/12 k- 90-94).

Wszystkie dotychczasowe uwagi powalają na przyjęcie, że ustalenia faktyczne Sąd Okręgowego są prawidłowe a przedstawione w apelacji zarzuty, dotyczące naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c., są bezzasadne. W tej sytuacji brak jest podstaw do zakwestionowania poprawności zastosowania przez Sąd I instancji art. 83 § 1 k.p.c., albowiem wszelkie przesłanki jego zastosowania wynikają z dokonanych w sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych.

Mimo to apelacje pozwanych K. M. i A. M. należało w części uwzględnić. Jak już wskazano przy okazji rozpoznawania apelacji powódki nie wykazała ona interesu prawnego, w rozumieniu art. 189 k.p.c. żądaniu ustalenia nieważności umów sprzedaży z dnia 20 grudnia 2000 r i 22 lutego 2002 r. Wyroki uwzględniające powództwo w żaden sposób nie dotyczą sfery prawnej powódki, gdyż definitywnie utraciła ona własność nieruchomości będącej przedmiotem pozytywnego rozstrzygnięcia Sądu I instancji i na dzień zamknięcia rozprawy nie wykazała żadnych innych uprawnień wiążących się z przedmiotowymi nieruchomościami.

W konsekwencji Sad Apelacyjny, w częściowym uwzględnieniu apelacji pozwanych, zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo, również co do żądania ustalenia nieważności umów z dnia 20 grudnia 2000 r i 28 lutego 2002 r. Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowi przepis art. 386 § 1 k.p.c. Wyrok Sądu musiał ulec zmianie również w części dotyczącej kosztów procesu. Na rzecz pozwanych K. M. solidarnie zasądzono od powódki poniesione przez nich koszty zastępstwa procesowego. Podstawę rozstrzygnięcia stanowi przepis art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. art. 98 §1 i 3 k.p.c.

Sąd Apelacyjny oddalił apelację A. i K. M. w części, w jakiej objęto nią rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II zaskarżonego wyroku, to jest w zakresie ustalenia przez Sąd Okręgowy nieważności umowy zawartej pomiędzy Małżonkami C. a G. D.. Rozstrzygnięcie w tej części nie dotyczy pozwanych A. i K. M., co za tym idzie nie mają oni gravament w jego zaskarżeniu. Apelacja w tej części musiała zatem zostać oddalona, jako bezzasadna, w oparciu o przepis art. 385 k.p.c.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny, na zasadzie art. 100 k.p.c., zasądził od powódki na rzecz pozwanych jedynie połowę kosztów postępowania apelacyjnego. Kwota 3050 zł stanowi połowę z należnych pozwany sum (1800 zł x 2 – opłata adwokacka, liczona w związku z oddaleniem apelacji powódki i uwzględnieniem apelacji pozwanych oraz kwoty 2500 zł – uiszczony przez pozwanych opłaty od apelacji = 6100 zł : 2 = 3050 zł)