

Sygn. akt I ACa 906/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

| | |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSA Paweł Rygiel (spr.) |
| Sędziowie: | SSA Władysław Pawlak SSO del. Krzysztof Hejosz |
| Protokolant: | st.sekr.sądowy Beata Lech |

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. B. i E. B.

przeciwko G. B.

o stwierdzenie nieważności umowy

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 30 kwietnia 2013 r. sygn. akt I C 1145/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 5.400 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

3. **przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Tarnowie na rzecz adwokata M. C. z Kancelarii Adwokackiej w T. przy ul. (...) kwotę 6.642 zł (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa złote) w tym 1.242 zł podatku od towarów i usług, tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 906/13

UZASADNIENIE

Powodowie, E. B. i A. B., w pozwie skierowanym przeciwko G. B., domagali się ustalenia nieważności umowy z dnia 13 czerwca 2006 r. sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) twierdząc, że przedmiotowa umowa

miała charakter pozorny, gdyż w rzeczywistości umowa służyła wyłącznie zabezpieczeniu kredytu hipotecznego zaciągniętego przez pozwanego dla powodów.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy powództwo oddalił i zasądził od powodów na rzecz pozwanego koszty procesu.

Podstawą wyrokowania były następujące ustalenia faktyczne.

E. B. i A. B., w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, planowali w 2006 r. wybudowanie i prowadzenie kolejnego sklepu. Z uwagi na zaciągnięte zobowiązania nie posiadali zdolności kredytowej, nie dysponowali również środkami finansowymi potrzebnymi na dokończenie inwestycji. W związku z tym udali się do firmy (...), która zajmowała się doradztwem finansowym. Za pośrednictwem tej firmy nawiązali kontakt z pozwanym, który zaoferował im swą pomoc.

W dniu 13 czerwca 2006 r. strony zawarły umowę sprzedaży, na mocy której powodowie przenieśli na rzecz pozwanego własność nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) za kwotę 431.000 zł. Powodowie pokwitowali odbiór kwoty 50.000 zł, kwotę 207.009,54 zł pozwany przelał na rzecz Banku (...) SA celem spłaty kredytu obciążającego powodów, a kwotę 173.990,46 zł przelał na rachunek bankowy powodów.

Środki na zakup przedmiotowej nieruchomości pozwany uzyskał zaciągając w dniu 13 czerwca 2006 r. w Banku (...) SA kredyt hipoteczny „W.” na kwotę 381.000 zł. Spłata kredytu została rozłożona na 30 lat, a kredyt został zabezpieczony hipotekami na nieruchomości będącej przedmiotem umowy.

W tym samym dniu strony zawarły umowę najmu na okres 30 miesięcy, która upoważniała powodów do dalszego zamieszkiwania na powyższej nieruchomości. Miesięczny czynsz najmu został ustalony na kwotę odpowiadającą racie kredytu obciążającego pozwanego.

W dniu 16 czerwca 2006 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży spornej nieruchomości, w której pozwany zobowiązał się do przeniesienia na rzecz powodów lub ich zstępnych prawa własności nieruchomości w terminie do 12 stycznia 2009 r. za taką samą kwotę, za jaką nabył nieruchomość pomniejszoną o spłacone do tej pory raty kapitałowe kredytu zaciągniętego na podstawie umowy z 13 czerwca 2006 r. Nabycie nieruchomości przez powodów zostało ponadto ograniczone warunkiem, że wszelkie ich zobowiązania wobec pozwanego zostaną uprzednio spłacone. W tym samym akcie notarialnym pozwany ustanowił na rzecz powodów prawo pierwokupu nieruchomości na okres 30 miesięcy i zobowiązał się do zapłaty kary umownej w kwocie 500.000 zł w przypadku sprzedaży nieruchomości bez uprzedniego powiadomienia powodów o takim zamiarze.

Po przelaniu przez pozwanego ceny nabycia na rachunek powodów, powodowie zwrócili mu poniesione koszty związane z zawarciem umów, a także przekazali mu wynagrodzenie w kwocie 38.000 zł.

Po zawarciu powyższych umów powodowie nadal zamieszkiwali na opisanej wyżej nieruchomości. Dokonali też pewnych inwestycji, takich jak wymiana pieca, nasadzenia w ogrodzie. W 2007 roku pozwany podwyższył kwotę kredytu o 100.000 zł i z kwoty tej przekazał powodom 90.000 zł.

W dniu 1 marca 2007 r. powodowie zawarli z pozwanym kolejną umowę najmu na okres 22 miesięcy i zobowiązali się do uiszczania czynszu najmu w kwocie 2130 zł miesięcznie. Następną umowę na okres 3 miesięcy zawarli w dniu 1 października 2010 r., a wysokość czynszu najmu nadal wynosiła 2130 zł. Kolejna umowa najmu została podpisana 1 stycznia 2011 r. na okres 2 miesięcy, a czynsz pozostał na dotychczasowej wysokości.

W terminie określonym w umowie przedwstępnej powodowie nie byli w stanie odkupić nieruchomości, gdyż zrealizowana przez nich inwestycja nie przyniosła spodziewanych dochodów. Gdy syn powodów uzyskał pełnoletniość czynił starania w celu uzyskania kredytu i odkupienia nieruchomości od pozwanego. Pozwany udzielał mu pomocy w uzyskaniu kredytu, jednak ostatecznie okazało się to niemożliwe z uwagi na brak zdolności kredytowej P. B..

Powodowie zaprzestali regulowania należności na rzecz pozwanego, co spowodowało że pozwany zdecydował się wystąpić do Sądu Rejonowego w Tarnowie z żądaniem eksmisji powodów.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy ocenił zgłoszone w pozwie roszczenie jako bezzasadne.

Po odnotowaniu treści art. 83 § 1 kc oraz zawarciu wywodów teoretycznych obejmujących wykładnię przedmiotowego przepisu uznał, że sporna umowa nie była dotknięta wadą oświadczenia woli określaną mianem pozorności. Jakkolwiek bowiem strony skonstruowały stosunek prawny o skomplikowanym charakterze, ukształtowany trzema umowami (umową sprzedaży, umowa najmu oraz przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości), to nie ma podstaw do przyjęcia, iż stosunek ten wykracza poza ramy wyznaczone art. 353¹ kc. Nadto Sąd ocenił, że powodowie nie wykazali, iż uzgodnili z pozwanym, że umowa sprzedaży nie wywoła podstawowego skutku jakim jest przeniesienie własności nieruchomości. O ile natomiast wolą stron nie było przeniesienie własności nieruchomości, to zbędne byłoby zawieranie dalszych umów między stronami – tak najmu jak i przedwstępnej umowy sprzedaży. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że umowa z dnia 13 czerwca 2006 r. została zawarta w warunkach pozorności zwykłej.

W ocenie Sądu ujawniony stan faktyczny nie uprawnia także do oceny, że w sprawie zachodzi pozorność kwalifikowana tj., że strony ukryły rzeczywistą umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie pod pozorem umowy sprzedaży. Skoro bowiem w umowie z dnia 16 czerwca 2006 r. strony przewidziały uprawnienie do powrotnego nabycia własności nieruchomości przez powodów, to strony nie miały zamiaru ukrycia rzeczywistej treści łączących ich stosunków.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Od powyższego orzeczenia apelację wnieśli powodowie zarzucając sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią materiału dowodowego sprawy i przez to błędne uznanie, że zawarta pomiędzy stronami w formie aktu notarialnego w dniu 13 czerwca 2006 r. umowa sprzedaży nieruchomości nie była pozorną czynnością prawną w rozumieniu art. 83 § 1 kc i nie jest dotknięta nieważnością.

Apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powodów jest bezzasadna.

Ustalenia dokonane w pierwszej instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Znajdują one oparcie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, których ocena mieści się w graniach wyznaczonych art. 233 § 1 kpc.

Nie może odnieść skutku zarzut apelacyjny kwestionujący podstawę faktyczną wyroku. W rzeczywistości sformułowany w apelacji zarzut nie dotyczy ustaleń Sądu, lecz oceny prawnej ustalonych faktów, skoro odwołuje się do błędnego uznania, że zawarta między stronami umowa nie była czynnością prawną dokonaną w warunkach określonych art. 83 § 1 kc. Także w uzasadnieniu apelacji, zawierającym rozwinięcie zarzutu, apelujący koncentrują się na wykładni przepisu art. 83 kc, nie wskazując wprost, jakie fakty zostały błędnie ustalone bądź jakie okoliczności faktyczne zostały w ustaleniach Sądu pominięte.

Jedyne rozważania apelujących odnoszące się do sfery faktycznej dotyczą woli stron w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości tj. w dniu 13 czerwca 2006 r. W związku z tym wskazać należy, że podstawowe fakty w tym zakresie nie są między stronami sporne. Po pierwsze, powodowie dążyli, by dla prowadzonej działalności gospodarczej uzyskać dofinansowanie, lecz nie posiadali zdolności kredytowej pozwalającej na uzyskanie środków finansowych z kredytu bankowego, jak też z jakiegokolwiek innego źródła. Taką zdolność kredytową miał pozwany, przy czym dla

uzyskania kredytu niezbędne było przeniesienie na niego własności nieruchomości powodów, a to dla uzyskania przez pozwanego przedmiotu, na którym mogłoby dojść do zabezpieczenia kredytu. Strony przewidywały, że uzyskany przez pozwanego kredyt będzie spłacany przez powodów. Jednocześnie nieruchomość przeniesiona na pozwanego nadal pozostanie w ich posiadaniu. Poza sporem pozostaje także, że obie strony przyjmowały, że po spłaceniu całości długu przez powodów dojdzie do zwrotnego przeniesienia własności spornej nieruchomości. Sami powodowie przyznają, że przewidywali, iż planowana inwestycja w krótkim czasie pozwoli na uzyskanie takich środków finansowych, iż będzie możliwa spłata zadłużenia związanego z kredytem zaciągniętym przez pozwanego.

Podkreślenia wymaga, że wyżej wskazane okoliczności co do intencji stron nie były sporne. Ich realizacja nastąpiła poprzez zawarcie 3-ch umów – zawartych w dniu 13 czerwca 2006 r. umowy sprzedaży nieruchomości oraz umowy najmu, jak też zawartej w dniu 16 czerwca przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Obie też strony, w sposób lojalny współdziałały w realizacji przyjętych zamierzeń, włącznie z zamiarem pozwanego odsprzedaży nieruchomości synowi powodów.

Treść 3-ch wyżej wskazanych umów odpowiadała zamiarom stron. I tak w umowie najmu wysokość czynszu odpowiadała wysokości rat kredytowych, a okres, na który ta umowa została zawarta odpowiadał terminowi wskazanemu w przedwstępnej umowie sprzedaży, w którym miało nastąpić zwrotne przeniesienie własności nieruchomości (30 miesięcy). Nadto cenę przewidzianą w przedwstępnej umowie sprzedaży powiązano z wysokością zadłużenia na rzecz pozwanego w związku z zaciągniętym przez niego kredytem.

Przy tych okolicznościach nie może odnieść skutku twierdzenie apelujących, że za wolą „ukrycia” przy zawarciu umowy sprzedaży rzeczywistej umowy przewłaszczenia przemawiać ma fakt, iż przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości została zawarta 3 dni później. Zważyć bowiem należy, że poprzez zawarcie wszystkich 3-ch umów strony w sposób dokładny odzwierciedliły istotę zawartego przez siebie porozumienia. Bliskość czasowa pomiędzy zawarciem umowy sprzedaży i najmu a zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży nie pozwala na przyjęcie, iż w dniu 13 czerwca 2006 r. wola stron (ukrycia rzeczywistej czynności) była odmienna niż 3 dni później. Zważyć należy, że już w dacie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości strony częściowo uzewnętrzniły ich rzeczywisty zamiar, skoro zawarły umowę najmu, z której wynikało, iż sprzedana nieruchomość nadal pozostaje w posiadaniu powodów, a czynsz najmu jest powiązany wyłącznie z ratami kredytu, a nadto w samej umowie sprzedaży ujawniono, że środki uzyskane z tego kredytu przeznaczone są częściowo na spłatę zadłużenia powodów. Zawarcie 3 dni później przedwstępnej umowy sprzedaży nie wynika zatem ze zmiany zamiaru co do ujawnienia rzeczywistego celu zawarcia umowy sprzedaży, lecz stanowi formalne uzupełnienie realizacji wzajemnego porozumienia.

Apelujący eksponują w apelacji pogląd, iż umowa sprzedaży z dnia 13 czerwca 2006 r. nie miała charakteru stanowczego, a tym samym jej celem nie było przeniesienie na pozwanego własności nieruchomości. Nie ujawniają jednak, jakie miały być skutki związane z przedmiotową umową w sytuacji braku spłaty zadłużenia związanego z zaciągniętym przez pozwanego kredytem. Zauważając, że żadna ze stron – tak w zakresie twierdzeń jak i zaoferowanego materiału dowodowego – nie wyjaśnia tej kwestii odnotować należy, że umowa najmu i przedwstępna umowa sprzedaży wiążą obowiązek zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości powodów z upływem 30 miesięcy. To w sposób jednoznaczny wskazuje, że obie strony z tym terminem wiązały ewentualną spłatę przez powodów zadłużenia wynikającego z zaciągniętego przez pozwanego kredytu oraz obowiązek pozwanego zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości. Po tym terminie, w przypadku braku spłaty zadłużenia – nawet przy przyjęciu, że zamiarem powodów nie było stanowcze przeniesienie własności nieruchomości na pozwanego – nieruchomość miała pozostać własnością G. B.. Skoro bowiem strony w sposób wyraźny zastrzegły uprawnienie powodów do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie 30 miesięcy, to nie sposób uznać, że nie wiedzieli i nie liczyli się z tym, iż po upływie wyznaczonego terminu własność nieruchomości pozostanie przy pozwanym.

W tym stanie rzeczy w pełni należy podzielić pogląd prawny wyrażony przez Sąd I instancji.

Przede wszystkim należy podzielić ocenę, że poprzez zawarcie 3-ch umów strony stworzyły swoisty, skomplikowany stosunek prawny. Dla oceny umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 13 czerwca 2006 r. niezbędne jest

zatem jej powiązanie z pozostałymi umowami kształtującymi ten stosunek prawny. Nie można bowiem nie zauważyć, że sporna umowa stanowi jeden z elementów treści stosunku łączącego strony. Z tych względów nie jest dopuszczalne wypreparowanie – jak chcą powodowie – jednego z elementów tego stosunku prawnego i dokonanie oceny umowy w oderwaniu od pozostałych elementów tworzących zbiór wzajemnych praw i obowiązków stron.

Umowy sprzedaży i najmu z dnia 13 czerwca 2006 r. oraz umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 16 czerwca 2006 r. w sposób dokładny i całościowy opisują treść łączącego strony stosunku prawnego, w sposób odpowiadający intencjom stron oraz realizującym zawarte porozumienie. Wbrew twierdzeniom powodów, stosunek prawny łączący strony nie odpowiada w pełni elementom konstrukcyjnym umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Umowa przewłaszczenia należy do umów nienazwanych, zawieranych w ramach przewidzianej w art. 353¹ kc swobody umów. Istotą tej umowy nie jest przeniesienie własności rzeczy celem zaspokojenia zobowiązania z innej umowy i przyjęcie przez wierzyciela świadczenia w postaci rzeczy, a jedynie zabezpieczenie przysługującej mu wierzytelności tj. postanowienie, że w razie niespłacenia długu wierzyciel może, jako właściciel rzeczy, zaspokoić z niej swoją wierzytelność.

Treść łączących strony 3-ch umów nie odpowiada w pełni klasycznemu modelowi takiej umowy. Po pierwsze, przeniesienie własności nieruchomości przez powodów na pozwanego służyło nie tylko ewentualnemu zabezpieczeniu długu, lecz także pozyskaniu środków finansowych dla powodów. Elementem porozumienia stron było zaciągnięcie przez pozwanego kredytu dla pozyskania środków finansowych przeznaczonych i przekazanych następnie powodom, a dla tego celu niezbędne było pozyskanie nieruchomości mogącej stanowić zabezpieczenie tego kredytu. Po drugie, strony przewidywały zwrotne przeniesienie własności nieruchomości po ewentualnej spłacie zadłużenia kredytowego nie tylko na powodów, lecz także na osoby (osobę) wskazaną przez powodów. W pozostałej części postanowienia umów odpowiadają umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie. Przyjąć zatem należy, że poprzez zawarcie opisanych umów strony, w ramach swobody umów, ukształtowały łączący ich stosunek prawny. Brak jest podstaw do przyjęcia, iż uprawnienie do ukształtowania takiej treści stosunku prawnego przekroczyło granice wyznaczone art. 353¹ kc, co mogłoby prowadzić do ustalenia nieważności umowy.

Przy takiej ocenie podzielić należy całość rozważań Sądu Okręgowego prowadzących do wniosku, że umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 13 czerwca 2006 r. nie jest umową pozorną. W ramach przesłanek określonych art. 83 kc, oświadczenie woli złożone jest dla pozorów wówczas, gdy z góry powziętym zamiarem stron jest brak woli wywołania skutków prawnych, strony więc udają, że dokonują określonej czynności prawnej. W twierdzeń powodów wynikać ma, że w ocenianym przypadku mamy do czynienia z pozornością kwalifikowaną, skoro dokonywana czynność ma na celu ukrycie innej – rzeczywistej i zamierzonej czynności prawnej (jak twierdzą, pod czynnością sprzedaży kryje się rzeczywista czynność przewłaszczenia na zabezpieczenie). W ustalonym stanie faktycznym w oczywisty sposób taka pozorność nie zachodzi, skoro strony ujawniły całą treść łączącego ich stosunku prawnego, łącząc umowę sprzedaży nieruchomości z umowami najmu i przedwstępną umową sprzedaży. W jednym czasie strony zawarły 3 umowy regulujące wzajemne prawa i obowiązki, realizując zawarte porozumienie i ujawniając istotną treść tego stosunku prawnego. Strony nie ukryły więc czynności rzeczywistej, tyle tylko, że uregulowały ją trzema, kolejno zawieranimi umowami.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 kpc, orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania (art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc).

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu w postępowaniu apelacyjnym orzeczono zgodnie z § 19 i § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust.1 pkt 2 w zw. z § 2 ust.3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm).