

Sygn. akt I ACa 1268/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

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

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa K. T.

przeciwko U. S. (1) i R. S.

o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego

oraz z powództwa wzajemnego U. S. (1) i R. S.

przeciwko K. T.

o ustalenie nieważności umów ewentualnie o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji wszystkich stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 27 marca 2013 r. sygn. akt I C 909/11

**1. zmienia zaskarżony wyrok przez nadanie mu następującej treści:**

**„I. pozbawia wykonalności tytuł wykonawczy – akt notarialny z dnia 18 grudnia 1999 r. sporządzony przed notariuszem J. D. do repertorium (...)któremu nadano klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie z dnia 27 grudnia 2007 r. sygn. akt I Co 3059/07/K;**

**II. zasądza od pozwanych U. S. (1) i R. S. kwotę 107 200zł (sto siedem tysięcy dwieście złotych) na rzecz powódki K. T. tytułem kosztów procesu;**

**III. oddala powództwo wzajemne w zakresie żądania głównego i ewentualnego;**

**IV. zasądza od powodów wzajemnych U. S. (1) i R. S. na rzecz pozwanej wzajemnej K. T. kwotę 14 400zł (czternaście tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów procesu”;**

**2. oddala apelację pozwanych – powodów wzajemnych;**

**3. zasądza od U. S. (1) i R. S. na rzecz K. T. kwotę 20 800zł (dwadzieścia tysięcy osiemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

**4. nakazuje ściągnąć od U. S. (1) i R. S. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 90 000 zł (dziewięćdziesiąt tysięcy złotych) tytułem opłaty od apelacji, której K. T. nie uiściła.**

**I ACa 1268/13**

## UZASADNIENIE

### **Pozew główny.**

**Powódka K. T.** domagała się pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego – aktu notarialnego z dnia 18 grudnia 1999 r. rep. (...)sporządzonego przed notariuszem J. D., oraz zasądzenia kosztów procesu i kosztów postępowania zabezpieczającego. Jako pozwanych w sprawie wskazała U. S. (1) i R. S..

W uzasadnieniu powódka podała, że w dniu 18 grudnia 1999 r zawarła z pozwanymi umowę sprzedaży nieruchomości. W pkt IV umowy powódka poddała się egzekucji obowiązku zapłaty ceny, którą miała zapłacić do dnia 31 stycznia 2000 roku. W punkcie VI umowy zobowiązała się do przejęcia spłaty kredytów pobranych przez sprzedających nieruchomość, w wysokości 2153082 zł. Postanowieniem z dnia 27 grudnia 2007 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy nadał aktowi notarialnemu klauzulę wykonalności a w dniu 7 września 2010 r. co do kwoty stanowiącej cenę sprzedaży (2 140 000 zł) a Komornik na wniosek pozwanych wszczął postępowanie egzekucyjne przeciwko powódce. Powódka zarzuciła, że roszczenie, mające być przedmiotem egzekucji nie istnieje. Rzeczywistą wolą umawiających się stron było przeniesienia na rzecz powódki własności nieruchomości w zamian za przejęcie przez nią spłaty kredytów. Oświadczenia woli w przedmiocie ceny zostały złożone w warunkach pozorności. Okoliczność tę uwiarygodnia fakt, że pozwani przez siedem lat zwlekali z wyegzekwowaniem roszczenia o zapłatę ceny. Powódka zarzuciła ponadto, że roszczenia stwierdzone aktem notarialnym uległy przedawnieniu w terminie lat 3.

**Pozwani U. S. (1) i R. S.** wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz wytoczyli przeciwko K. T. pozew wzajemny.

### **Pozew wzajemny.**

Powodowie wzajemni domagali się:

- stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 18 grudnia 1999 r. zawartej między U. S. (1) i R. S. a K. S. (obecnie T.) przed notariuszem J. D. rep.(...)

- stwierdzenie nieważności umowy darowizny z dnia 18 grudnia 1999 r. zawartej między U. S. (1) i R. S. a K. S. (obecnie T.) przed notariuszem J. D. rep.(...)

- stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 10 lutego 2000 r. zawartej między U. S. (1) i R. S. a K. S. (obecnie T.) przed notariuszem J. D. rep. (...).

W uzasadnieniu powodowie wzajemnie wskazali, że przedmiotowe umowy są nieważne, jako sprzeczne z ustawą w rozumieniu art. 58 § 1 k.c. Wyrokiem z dnia 19 września 2008 r. Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Miechowie z dnia 2 października 2006 r. uznano powoda wzajemnego winnym tego, że w dniu 18 grudnia 1999 r. w warunkach grożących mu niewypłacalnością zbył swój majątek zagrożony zajęciem na rzecz córki K. S., czym

udaremnił możliwość zaspokojenia wielu wierzycieli oraz wykonanie istniejących już prawomocnym orzeczeń sądów, tj. o przestępstwo z art. 300 § 2 i 3 k.k. Zatem dwie umowy z dnia 18 grudnia 1999 r. i umowa z dnia 10 lutego 2000 r. zostały zawarte w celu umniejszenia majątku R. S., udaremnienia wykonania wyroku sądowego i udaremnienia zaspokojenia wielu wierzycieli. Są to więc umowy sprzeczne z ustawą.

Na wypadek gdyby nie podzielić powyższej argumentacji pozwani wnieśli o stwierdzenie nieważności przedmiotowych umów z uwagi na pozorność, gdyż zamiarem stron, które zawarły umowy sprzedaży z dnia 18 grudnia 1999 r. i 10 lutego 2000 r. nie było zawarcie umów sprzedaży, co przyznaje sama powódka, aczkolwiek wbrew jej twierdzeniom umowy te nie były umowami nienazwanymi. Nawet gdyby przyjąć, że umowy te były umowami nienazwanymi, to z uwagi na okoliczność, że dotyczyły zbycia nieruchomości musiały być zawarte w formie aktu notarialnego.

W odpowiedzi na pozew wzajemny pozwana wzajemna K. T. wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego, zarzucając, że żądanie stwierdzenia nieważności umów jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Nadto podniosła, że zawarcie przez powoda wzajemnego przedmiotowych umów, w warunkach określonych w art. 300 k.k. mogło by stanowić podstawę do uznania tych umów za bezskuteczne w stosunku do pokrzywdzonych nimi wierzycieli, na zasadzie art. 527 k.c. i nast. k.c. ale nie za nieważne oraz że ważność tych umów została przesądzona prawomocnymi wyrokami uznającymi je za bezskuteczne wobec niektórych wierzycieli.

W kolejnych wystąpieniach pozwana wzajemna zarzuciła brak po stronie powodów wzajemnych interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności zaskarżonych umów, albowiem przysługuje im roszczenie o świadczenie, gdyż mogą domagać się od pozwanej wydania nieruchomości.

W toku postępowania pełnomocnik pozwanych zmodyfikował powództwo wzajemne w ten sposób, że podtrzymał żądania stwierdzenia nieważności umów zawarte w pierwotnym pozwie wzajemnym i zgłosił następujące żądania ewentualne;

- 1) usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczyste nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jędrzejowie Wydział Ksiąg Wieczystych a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II K. T. i ujawnienie w tym dziale jako użytkownika wieczystego i właściciela budynków i budowli R. S.,
- 2) usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczyste nr (...). (...) (dawniej KW nr (...)) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Miechowie Wydział Ksiąg Wieczystych a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II K. T. i ujawnienie w tym dziale jako użytkownika wieczystego i właściciela budynków i budowli R. S.,
- 3) usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczyste nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie z działu II K. T. i ujawnienie w tym dziale jako właścicieli na prawach wspólności ustawowej U. S. (1) i R. S.,
- 4) usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczyste nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie z działu II K. T. i ujawnienie w tym dziale jako właściciela R. S.,
- 5) usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) (dawniej (...)) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy IV Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II K. T. i ujawnienie w tym dziale jako właściciela R. S.,
- 6) usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) (dawniej (...)) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy VII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w C. a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II K. T. i ujawnienie w tym dziale jako właściciela R. S.,

7) usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) (dawniej (...)) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w C. a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II K. T. i ujawnienie w tym dziale jako użytkownika wieczystego i właściciela budynków i budowli R. S.,

8) usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) (dawniej (...) i (...)) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w C. a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II K. T. i ujawnienie w tym dziale jako właścicieli na prawach wspólności ustawowej U. S. (1) i R. S.,

9) usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II K. T. i ujawnienie w tym dziale jako właścicieli na prawach wspólności ustawowej U. S. (1) i R. S.,

10) usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II K. T. i ujawnienie w tym dziale jako właścicieli na prawach wspólności ustawowej U. S. (1) i R. S..

W uzasadnieniu podał, że pozwana U. S. (1) nie była właścicielką wszystkich nieruchomości, których dotyczy żądanie pozwu i stąd jedyną drogą na jakiej może dochodzić swoich praw jest powództwo o ustalenie.

W piśmie z dnia 11 września 2012 r. powódka zarzuciła, że nie jest biernie legitymowana w sporze o uzgodnienie treści jednej księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jędrzejowie, oraz czterech ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie. Księgi te szczegółowo wymieniła.

Nadto zarzuciła, że pozwana U. S. (1) nie jest czynnie legitymowana do żądania uzgodnienia ksiąg wieczystych, za wyjątkiem ksiąg wieczystych (...). (...).

W piśmie z dnia 11 października 2012 r. pełnomocnik pozwanych cofnął powództwo wzajemne ewentualne w części obejmującej żądanie uzgodnienia treści pięciu ksiąg wieczystych wymienionych w piśmie powódki z dnia 11 września 2012 r, podtrzymując żądanie ewentualne w pozostałym zakresie.

W piśmie z dnia 16 października 2012 r. powódka oświadczyła, że nie wyraża zgody na częściowe cofnięcie powództwa wzajemnego.

Na rozprawie w dniu 18 marca 2013 r. pełnomocnik pozwanych złożył oświadczenie, które Sąd Okręgowy uznał za sprecyzowanie powództwa. Podał, że dopiero oddalenie wszystkich żądań ustalenia nieważności umów ma skutkować przystąpieniem do rozpoznania żądań ewentualnych uzgodnienia treści ksiąg wieczystych.

**Wyrokiem z dnia 27 marca 2013 r, sygn. akt IC 909/11, Sąd Okręgowy w Krakowie:** 1/ pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy – akt notarialny z dnia 18 grudnia 1999 r. Rep. (...) któremu nadano klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie z dnia 27 grudnia 2007 r. sygn. akt I Co 3059/07/K; 2/ ustalił, że umowa sprzedaży z dnia 18 grudnia 1999 r, Rep. (...) jest nieważna, 3/ ustalił, że umowa sprzedaży z dnia 10 lutego 2000 r, Rep. (...) jest nieważna, 4/ oddalił powództwo w zakresie dotyczącym ustalenia nieważności umowy darowizny z dnia 18 grudnia 1999 r, Rep.(...) 5/ koszty postępowania zniósł wzajemnie pomiędzy stronami.

Rozstrzygnięcie powyższe zostało poprzedzone następującymi ustaleniami faktycznymi.

**1/** Umową z dnia 18 grudnia 1999 r. (rep. (...)) U. S. (1) i R. S. sprzedali K. S. nieruchomość stanowiącą gospodarstwo rolne składające się z działek nr (...) w R. (księga wieczysta nr (...)) – Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze,

Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K.) – **za cenę w kwocie 350.000 zł. 2/** Umową z dnia 18 grudnia 1999 r. (rep.(...)) R. S. sprzedał K. S. gospodarstwo rolne składające się z działki nr (...) w R. (księga wieczysta nr (...)) – Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K.), nr (...) w P. (księga wieczysta nr (...)) – Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K.), prawa użytkownika wieczystego działek (...) w L. (księga wieczysta nr (...)) – Sąd Rejonowy w Jędrzejowie), działek nr (...). (...) i (...) w C. (księga wieczysta KR nr (...)) – Sąd Rejonowy w Miechowie), działek nr (...) w Ś. (księga wieczysta nr (...)) – Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K.) i (...) w Ś. (księga wieczysta nr (...)) – Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K.) **za cenę w kwocie 1.790.000 zł.**

Nadto kupująca zobowiązała się do **przejęcia spłaty** opisanych w umowie kredytów i oświadczyła, że po podpisaniu stosownej umowy z bankami w tej sprawie złoży oświadczenie, że przejmuje spłatę kredytów do osobistej odpowiedzialności, a po złożeniu tego oświadczenia, że przejmuje kredyty wyrazi zgodę na dokonanie dodatkowych wpisów hipotecznych z tytułu przejętych kredytów na każde żądanie banku. K. S. ustanowiła na rzecz R. i U. S. (1) dożywotnią i bezpłatną służebność mieszkania w całym budynku mieszkalnym w R. nr (...).

**3/** Umową z dnia 18 grudnia 1999 r. (rep. (...)) U. S. (1) i R. S. **darowali** K. S. całą zabudowaną nieruchomość stanowiącą gospodarstwo rolne składającą się z działek nr (...) (księga wieczysta nr (...)) – Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, Wydział Ksiąg Wieczystych) oraz (...) (księga wieczysta nr (...)) – Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, Wydział Ksiąg Wieczystych).

**4/** Umową z dnia 10 lutego 2000 r. (rep. (...)) U. S. (1) i R. S. sprzedali K. S. całą zabudowaną nieruchomość stanowiącą gospodarstwo rolne składającą się z działek nr (...) (księga wieczysta nr (...)) – Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K.), (...) (księga wieczysta nr (...)) – Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K.) **za cenę w kwocie 200.000 zł.**

Część nieruchomości, których dotyczyła umowa sprzedaży z dnia 18 grudnia 1999 r. (a to objęte księgami wieczystymi (...)) oraz wszystkie nieruchomości, których dotyczyła umowa sprzedaży z dnia 10 lutego 2000 r. (a to objęte księgami wieczystymi (...)) zostały po zawarciu tych umów zbyte na rzecz osób trzecich, a powódka w chwili obecnej nie jest już wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości.

W dniu 29 grudnia 1999 r. K. S. udzieliła R. S. w formie aktu notarialnego pełnomocnictwa o szerokim zakresie. Pełnomocnictwo odwołała w dniu 17 marca 2010 r.

K. T. przejęła długi R. S.: 1/ w stosunku do (...) Banku Spółdzielczego w kwocie 74200 zł. – w dniu 1 stycznia 2000 r, 2/ w stosunku do (...) Banku Spółdzielczego w kwocie 318000 zł, w dniu 1 stycznia 2000 r, 3/ w stosunku do (...) Banku Spółdzielczego w kwocie 47600 zł. – w dniu 1 stycznia 2000 r, 4/ w stosunku do (...) Banku Spółdzielczego w kwocie 101250 zł – w dniu 1 stycznia 2000 r, 5/ w stosunku do (...) Banku Spółdzielczego w kwocie 157200 zł – w dniu 1 stycznia 2000 r, 6/ w stosunku do (...) Banku Spółdzielczego w kwocie 43700 zł – w dniu 1 stycznia 2000 r, 7/ w stosunku do (...) Banku Spółdzielczego w kwocie 17841,74 zł – w dniu 1 stycznia 2000 r.

Nadto K. T. przystąpiła do: 1/ długu R. S. w kwocie 456344,41 zł. w stosunku do Agencji Nieruchomości Rolnych, 2/ do długu R. S. w stosunku do (...) sp. z o.o. i na jego zaspokojenie zapłaciła kwotę 60.000 zł.

K. R. zapłaciła dłużnikom R. S.: 1/ J. M. (1), S. J. i M. P. kwotę 20.000 zł, 2/ U. S. (2) kwotę 87000 zł.

K. T. zobowiązała się do zapłaty dłużnikom R. S.: 1/ (...) sp. z o.o. – kwoty 105840,80 zł, 2/ K. A. – kwoty 33753,81 zł.

R. S. przystąpił w dniu 23 stycznia 2003 r. do długu K. S. wobec (...) sp. z o.o. w kwocie 48000 zł.

Wyrokiem z dnia 2 października 2006 r. Sąd Rejonowy w Miechowie uznał R. S. za winnego tego, że w dniu 18 grudnia 1999 r. w K. w warunkach grożącej niewypłacalności zbył swój majątek zagrożony zajęciem na rzecz córki K. S. czym udaremnił możliwość zaspokojenia wielu wierzycieli i wykonanie istniejących już prawomocnych orzeczeń,

tj. za przestępstwo z art. 300 § w zw. z art. 300 § 2 i art. 300 § 3 w zw. z art. 11 § 2 k.k. Wyrok w tym zakresie został utrzymany w mocy wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 19 września 2008 r.

Postanowieniem z dnia 27 grudnia 2007 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 18 grudnia 1999 r. repertorium (...) Nr (...) do kwoty 2.140.000 zł. na rzecz wierzycieli U. S. (1) i R. S..

Umowa z dnia 18 grudnia 1999 r. rep. (...) została uznana za bezskuteczną wobec K. A., J. M. (2), S. J., M. P., (...) sp. z o.o. w W..

R. S. i U. S. (1) mają trzy córki: J. S., K. T. i A. S.. W grudniu 1999 roku, pod dniu 13 grudnia, R. S. zwołał zebranie członków rodziny. Uczestniczyli w nim R. S., U. S. (1) i pełnoletnie wówczas córki: J. S. i K. T.. A. S. była wtedy małoletnia. J. S. była mężatką w ciąży. R. S. oświadczył, że majątek rodzinny jest coraz bardziej zagrożony, że pojawiają się długi w coraz większej liczbie i są wszczynane egzekucje komornicze oraz że sposobem na uratowanie majątku byłoby to, aby jedna osoba z rodziny ten majątek fikcyjnie przejęła. Osobą fikcyjnie przejmującą miała być K. T.. Fikcyjność miała polegać na tym, że K. T. miała swoim nazwiskiem firmować przedsiębiorstwo, a faktycznie nic się nie miało zmienić i przedsiębiorstwo miał dalej prowadzić R. S.. Celem tych działań miało być uchronienie przed wierzycielami R. S.. K. T. w całości zaakceptowała propozycję R. S.. Nie dała odczuć pozostałym członkom rodziny, że otrzymany majątek nie jest już ich. Z majątku tego korzystali nadal pozostali członkowie rodziny. Po unormowaniu sytuacji z wierzycielami przekazany K. T. majątek miał zostać rozdysponowany również z uwzględnieniem J. S. i A. S.. J. S. jeszcze przed 1999 r. otrzymała od rodziców mieszkanie o pow. około 42 m<sup>2</sup> w M.. Innego majątku od rodziców nie otrzymała. A. S. nie otrzymała od rodziców żadnego majątku.

Oceniając powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał powództwo główne za uzasadnione w całości, a powództwo wzajemne za uzasadnione w znacznej części.

Sąd przytoczył przepis art. 840 § 1 k.p.c. i wskazał, że żądanie pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego powódka opierała na twierdzeniu o nieistnieniu obowiązku objętego tym tytułem. Zdaniem powódki, zastrzeżona w umowie cena sprzedaży była postanowieniem pozornym, albowiem cena ta w rzeczywistości miała zostać uiszczona poprzez spłatę przez powódkę zadłużenia obciążającego przekazane nieruchomości, a nie przez spełnienie świadczenia na rzecz pozwanych. W ocenie Sądu Okręgowego, z ustalonego stanu faktycznego wynika, że wszystkie trzy umowy zawarte pomiędzy powódką a pozwanymi (umowy sprzedaży i darowizny) zostały zawarte w celu uniemożliwienia a przynajmniej utrudnienia prowadzenia egzekucji przez wierzycieli R. S.. Taki cel zawarcia tych umów sam w sobie nie skutkuje ich nieważnością. Sankcja za działanie z pokrzywdzeniem wierzycieli przewidziana jest w przepisach art. 527 i nast. k.c. Czynność prawna dokonana w takich warunkach dotknięta jest bezskutecznością względną, tj. bezskutecznością w stosunku do pokrzywdzonego wierzyciela, rozumianą jako możliwość zaspokojenia wierzytelności z przedmiotu rozporządzenia mimo, że nie stanowi on w chwili jej zaspokajania własności dłużnika. Okoliczność, że w związku z zawarciem przedmiotowych umów pozwanego skazano za przestępstwo z art. 300 k.k., nie oznacza automatycznie nieważności tych umów na podstawie art. 58 par. 1 k.c. jako sprzecznych z prawem, skoro prawo cywilne przewiduje szczególny rodzaj sankcji czynności prawnych zawartych w celu pokrzywdzenia wierzycieli w postaci bezskuteczności takich czynności wobec tych wierzycieli.

Jednakże w ocenie Sądu Okręgowego, z ustalonego stanu faktycznego wynika, że oświadczenia woli stron zawarte w umowach z dnia 18 grudnia 1999 r i 10 lutego 2000 r dotknięte są wadą pozorności. Pomiedzy powódką i pozwanymi istniało, nieujawnione w treści aktów notarialnych porozumienie że powódka miała jedynie w miejsce pozwanego „firmować” dalsze prowadzenie działalności. Celem tych umów nie było definitywne przeniesienie składników majątkowych na powódkę, gdyż ostatecznie przeniesiony w ten sposób majątek miał nadal służyć zaspokajaniu potrzeb materialnych całej rodziny (tj. zarówno powódki, jak i pozwanych oraz pozostałych córek pozwanych), a w przyszłości miał podlegać kolejnemu podziałowi uwzględniającemu interesy pozostałych córek pozwanych. Tym samym treść oświadczeń woli zawartych w przedmiotowych umowach nie odpowiadała rzeczywistej woli stron. Ta rzeczywista wola obu stron była nawzajem znana. Taki stan rzeczy nakazuje kwalifikować oświadczenia woli stron

zawarte w umowach, jako złożone za wzajemną zgodą dla pozorów. Pozorność ta – wbrew twierdzeniom powódki – dotyczyła nie tylko postanowień o zapłacie ceny, ale całych oświadczeń woli. Zgodnie z rzeczywistością, wzajemnie znaną i akceptowaną wolą stron, prawa majątkowe, których umowy dotyczyły nie miały w rzeczywistości zostać przeniesione na powódkę. Zarazem z ustalonego stanu faktycznego nie wynika, aby strony zamierzały pod pozornymi umowami ukryć inne umowy, których celem miałyby być przeniesienie na powódkę własności przedmiotowych nieruchomości. Konsekwencją zaś takiej oceny było uznanie przez Sąd Okręgowy, że wszystkie objęte pozwem wzajemnym umowy są w całości nieważne, z mocy art. 83 § 1 k.c. Oznacza to, że – pomimo niezgodności tych ustaleń i ocen z twierdzeniami powódki zawartymi w pozwie – powództwo główne zasługuje na uwzględnienie. Nieważność umowy sprzedaży z dnia 18 grudnia 1999 r. obejmuje w sobie również nieważność przewidzianych w tej umowie zobowiązań powódki do zapłaty ceny. Obowiązek ten w istocie nie istnieje, tak więc, zgodnie z art. 840 § 1 k.p.c. powódka mogła zasadnie domagać się pozbawienia wykonalności tego tytułu wykonawczego. Powództwo przeciwegzekucyjne K. T. Sąd Okręgowy uwzględnił – orzekając jak w punkcie 1 wyroku.

Powodowie wzajemni domagali się, w żądaniu głównym, nieważności trzech umów zawartych z pozwaną wzajemną. Warunkiem skutecznego wytoczenia powództwa jest, zgodnie z art. 189 k.p.c., wykazanie interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia ustalającego stosunek prawny lub prawo. Taki interes prawny nie istnieje, gdy powód może wystąpić z żądaniem zmierzającym do zaspokojenia roszczenia, które, jak twierdzi, mu przysługuje. W sytuacji gdy powód może żądać świadczenia lub uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa. Ocena czy interes prawny istnieje musi nastąpić zawsze w odniesieniu do okoliczności konkretnej sprawy i musi być dokonywana elastycznie.

Pozwani – powodowie wzajemni domagali się ustalenia nieważności wszystkich trzech zawartych z pozwaną wzajemną umów i wszystkie te umowy, jak wynika z ustaleń faktycznych, są nieważne z powodu pozorności zawartych w nich oświadczeń woli. Nie oznacza to jednak automatycznie konieczności uwzględnienia powództwa co do wszystkich trzech umów, gdyż istotny jest również interes prawny po stronie powodów wzajemnych. W odniesieniu do umowy sprzedaży z dnia 18 grudnia 1999 r. (rep. (...)) oraz umowy sprzedaży z dnia 10 lutego 2000 r. (rep. (...)) można po ich stronie stwierdzić istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności. Część nieruchomości, których dotyczyła pierwsza z w/w umów oraz wszystkie nieruchomości, które obejmowała druga umowa zostały bowiem po ich zawarciu zbyte na rzecz osób trzecich; powódka nie jest już wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości. Brak też podstaw do przyjęcia, by powódka zbytymi nieruchomościami faktycznie władała. A zatem powodowie wzajemni w odniesieniu do tych właśnie (zbytych) nieruchomości nie mogą przeciwko powódce wytoczyć skutecznie ani powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej ani powództwa o wydanie a jedyną możliwą drogą do wyeliminowania niepewności prawnej co do ważności powyższych umów jest wytoczenie powództwa o ustalenie ich nieważności tych dwóch umów. Tym samym powodowie mają interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w wytoczeniu takiego powództwa.

Sąd Okręgowy uznał za bezzasadne zarzut pozwanej wzajemnej, jakoby na powództwo wzajemne stanowiło nadużycie prawa, w rozumieniu art. 5 k.c. Jakkolwiek motywacja, jaką kierował się pozwany zawierając sporne umowy, budzi zasadnicze wątpliwości z etycznego punktu widzenia, to okoliczność na nie może mieć wpływu na ocenę zasadności powództwa o ustalenie. Dochodzenie stwierdzenia przez sąd nieważności czynności prawnej nie podlega ocenie na podstawie art. 5 k.c. Bez znaczenia w tym kontekście pozostaje również to, czy powódka spłacała zadłużenie pozwanego. Jeśli rzeczywiście do takich spłat doszło, to strony w osobnych postępowaniach mogą z tego tytułu dokonywać wzajemnych rozliczeń. W tych okolicznościach powództwo o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 18 grudnia 1999 r. i umowy sprzedaży z dnia 10 lutego 2000 r. podlegały zatem uwzględnieniu o czym Sąd Okręgowy orzekł w pkt II oraz III sentencji wyroku.

Odmiennie ocenił Sąd powództwo wzajemne (główne) w odniesieniu do umowy darowizny z dnia 18 grudnia 1999 r. Powódka nie rozporządziła własnością tych nieruchomości na rzecz osób trzecich. Oznacza to, że powodowie nie mają interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia ustalającego nieważność tej umowy. Powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej nieruchomości, których umowa ta dotyczy i o ich wydanie w pełni zapewnią ochronę prawną interesów powodów wzajemnych i definitywnie zakończą spór pomiędzy stronami. Powodowie wzajemni nie podnosili żadnych

okoliczności, z których wynikałoby, że na drodze powództwa o ustalenie osiągną jakąś dodatkową ochronę swoich praw poza tą, którą mogą osiągnąć na podstawie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej i o wydanie. Interes prawny w wytoczeniu powództwa ustalającego może przysługiwać tylko osobie, która ma interes w ujawnieniu w księdze wieczystej rzeczywiście uprawnionego, ale sama tym uprawnionym nie jest i w konsekwencji nie jest legitymowana do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Taki stan rzeczy w niniejszej sprawie nie zachodzi. Z tych przyczyn powództwo o ustalenie nieważności umowy darowizny z dnia 18 grudnia 1999 r. podlegało zatem oddaleniu z uwagi na brak interesu prawnego powodów, o czym Sąd Okręgowy orzekł w pkt IV sentencji wyroku.

Sąd Okręgowy nie rozpoznawał zgłoszonych przez powodów wzajemnych żądań ewentualnych. Z uwagi na wiążące sąd rozpoznający niniejszą sprawę sformułowanie żądania pozwu wzajemnego w ten sposób, że dopiero oddalenie wszystkich żądań ustalenia nieważności umów ma skutkować przystąpieniem do rozpoznania żądań ewentualnych uzgodnienia treści ksiąg wieczystych, nie orzekano w przedmiocie żądania ewentualnego pozwu wzajemnego gdyż nie wszystkie żądania ustalenia podlegały oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o przepis art. 100 k.p.c., w punkcie V wyroku.

**Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyły apelacją obie strony.**

**I/ Apelacja powódki – pozwanej wzajemnej.**

K. T. **zaskarżyła** wyrok Sądu Okręgowego **w części** uwzględniającej powództwo wzajemne o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 18 grudnia 1999 r. (punkt II wyroku) i o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 10 lutego 2000 r (punkt III wyroku) oraz w części obejmującej rozstrzygnięcie o kosztach postępowania (punkt V wyroku).

Zaskarżonemu wyrokowi powódka **zarzuciła** co następuje.

**1/** naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej, tj. sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, i wybiórczej oceny materiału dowodowego, co doprowadziło do błędnego ustalenia, że zgodnie z rzeczywistością, wzajemnie znaną i akceptowaną wolą stron, prawa majątkowe, których umowy dotyczyły nie miały zostać przeniesione na powódkę – z następujących przyczyn:

a/ ustalone przez sąd porozumienie, na mocy którego powódka miała jedynie „firmować” dalsze prowadzenie działalności gospodarczej przez swojego ojca, mogło istnieć przy założeniu przez strony skutecznego przeniesienia na powódkę własności przedmiotowych nieruchomości; działalność gospodarcza może być wszak prowadzona zarówno w oparciu o własne jak i cudze nieruchomości; sama okoliczność zaakceptowania bycia „figurantem” dla cudzej działalności gospodarczej, nie oznaczała istnienia porozumienia co do pozorności przejęcia przez powódkę majątku mającego służyć tej działalności;

b/ Sąd przyjmuje, że celem umów nie miało być definitywne przeniesienie nieruchomości na powódkę, gdyż majątek miał nadal służyć zaspokajaniu potrzeb całej rodziny. Tak ustalona treść porozumienia stron w ogóle nie musiała powodować, że oświadczenia pozwanych o przeniesieniu własności nieruchomości na powódkę, nie odpowiadały rzeczywistej woli stron. Nie ma sprzeczności pomiędzy nabyciem własności nieruchomości a zobowiązaniem się względem rodziny do umożliwienia jej korzystania z przychodów z tej nieruchomości, jak też ewentualnego zobowiązania się przez powódkę do tego, że własność tych nieruchomości zostanie w przyszłości przeniesiona na siostry, bądź wniesiona do rodzinnej spółki. Przeciwnie zobowiązując powódkę do takich rozporządzeń majątkowych w przyszłości pozwani musieli zakładać skuteczne nabycie przez powódkę własności przedmiotowych nieruchomości.

**2/** naruszenie art. 233 k.p.c. przez dokonanie dowolnej (jak w punkcie 1) oceny dowodów i w konsekwencji błędne ustalenie, że nieprawdziwe i absurdalne są twierdzenia powódki, iż pozwani, wraz z notariuszem, zapewniali ją, że zapłata przewidzianych w umowach cen sprzedaży nastąpi poprzez spłatę długów, a nie poprzez wypłatę określonych



w umowie kwot pozwanym oraz, że nie sposób przyjąć by powódka mogła zaaprobować „absurdalną” wykładnię polegającą na przyjęciu, że zapłata ceny nastąpi przez spłacenie długów ojca, wobec jednoznacznie brzmiących umów sprzedaży, gdy tymczasem:

a/ Sąd Okręgowy bezzasadnie pomiął, że zarówno powódka jak i pozwani byli w toku procesu zgodni co do tego, że przewidziany przedmiotowymi umowami obowiązek zapłaty ceny kupna w rzeczywistości nie ciążył na powódce, gdyż miał charakter pozorny. Pozwani wprost przyznawali, że wystąpili o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, co do obowiązku zapłaty ceny, i wszczęli egzekucję, chcąc zmusić powódkę do podzielenia się z rodziną majątkiem, nie zaś dlatego, iż uznawali ją za rzeczywiście zobowiązaną do zapłaty,

b/ Sąd Okręgowy pomiął treść zeznań R. S., który na rozprawie dniu 4 lutego 2013 r zeznał, że w trakcie zawierania umowy z dnia 18 grudnia 1999 r notariusz miał powiedzieć stronom, że w umowie musi być zawarta cena w wysokości co najmniej 2 milionów złotych; informację tę potwierdziła pozwana U. S. (1),

c/ Sąd Okręgowy pomiął, że z całego materiału dowodowego i ze zgodnych twierdzeń stron wynikało jednoznacznie, że wzajemnym świadectwem ze strony powódki miało być tylko przejęcie długów zabezpieczonych hipotecznie na zbywanych na jej rzecz nieruchomościach, w sposób całkowicie zwalniający pozwanego od odpowiedzialności względem banków i Agencji Nieruchomości Rolnej Skarbu Państwa, zatem postanowienia umowne dotyczące obowiązku zapłaty ceny kupna miały charakter pozorny i nie wiązały stron.

d/ Sąd Okręgowy nie zauważył sprzeczności w zeznaniach sióstr powódki, nieprawdopodobieństwa ich zeznań, co do spotkań rodzinnych, opiera się na zeznaniach obojga pozwanych, mimo, że w sposób nieuczciwy, wykorzystując organy wymiaru sprawiedliwości usiłowali wyegzekwować nienależne im świadczenie, na podstawie pozornego zapisu o obowiązku zapłaty ceny przez powódkę. Również i z tego powodu zeznania pozwanych należało uznać za niewiarygodne;

3/ naruszenie art. 233 k.p.c. przez dokonanie dowolnej (jak w punkcie 1i 2) oceny dowodów i w konsekwencji błędne ustalenie, że przeniesienie majątku na powódkę K. T. miało charakter fikcyjny, bowiem nie sposób uznać za wiarygodne, aby rodzice trojga dzieci zdecydowali się przekazać cały majątek tylko jednemu z nich, powódce, tylko po to aby umożliwić powódce spłatę ciężących na pozwanym długów, gdy tymczasem:

a/ pozwani doprowadzili do obciążenia powódki ogromnymi długami, w sposób definitywny i ostateczny, przeniesienie majątku było uzależnione od zgody banków, musiało zatem mieć charakter ostateczny,

b/ przejęcie długów było dla stron ekwiwalentne;

c/ w ocenie samych pozwanych zadłużenie mogło doprowadzić do utraty całego ich majątku. Jediną osobą, która mogła uchronić majątek, to jest nabyć jego własność i zachować go po spłaceniu długów, dając zatrudnienie rodzicom i siostrze, była powódka. Przekonani pozwanych, że w przyszłości będzie można wymóc na powódce, aby „zwróciła” to co dostała pozostałym członkom rodziny, mogło być, co najwyżej, podstawą zastrzeżenia potajemnego (reservatio mentalis) lub motywem działania rodziców,

d/ zawarcie porozumień z bankami dawało szansę dalszego prowadzenia biznesu i osłabienia zarzutów postawionych pozwanemu w toczącej się sprawie karnej,

e/ jak wynika z wystąpień pozwanego R. S. nie zakładał on, że pomimo zawartej umowy pozostaje on, wraz z żoną, właścicielem przekazanego córce majątku lecz jedynie, że córka winna była podporządkować się oczekiwaniom rodziców i ich wizji przyszłości;

4/ błąd w ustaleniach faktycznych:

a/ polegający na przyjęciu, że pomiędzy powódką a pozwanymi doszło do zawarcia tajnego porozumienia, nieujawnionego w treści aktów notarialnych, wedle którego czynności dokonywane przez strony miały w

rzeczywistości nie odnieść skutku pomiędzy nimi, w szczególności, że powódka miała nie nabyć własności nieruchomości,

b/ polegający na nieustaleniu przez Sąd Okręgowy przystąpienia przez powódkę do długu R. S. w wysokości 550 000 zł względem Banku (...) S.A. I Oddział w K. (obecnie (...) Bank S.A.) – pomimo zaferowania przez powódkę dowodu z zaświadczenia o spłacie kredytu wraz ze zgodą na wykreślenie hipotek z dnia 14 kwietnia 2005 r,

5/ naruszenie przepisów postępowania, a to art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c. zaniechanie ustalenia wysokości świadczeń dokonanych przez powódkę na rzecz pozwanych – pomimo, że okoliczność ta miała istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia (świadczyła o wzajemności kwestionowanych umów ekwiwalentności świadczeń stron) i została przyznana przez pozwanych. W efekcie Sąd Okręgowy ustalił jedynie wysokość długów R. S., które przejęła powódka (niespełna 1,5 mln zł.), podczas gdy wartość świadczeń dokonanych przez powódkę na rzecz pozwanych przekraczała kwotę 6 mln zł,

6/ naruszenie art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez nieprzeprowadzenie dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach karnych (sygn. III K 316/08, IV Ka 880/07) oraz przez uniemożliwienie powódce zapoznania się z treścią tych dokumentów, pomimo wielokrotnego formułowania przez powódkę wniosków w tym przedmiocie,

7/ naruszenie art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego zawartego w piśmie powódki z dnia 19 marca 2010 r, o przesłuchanie 24 świadków, pomimo, że przeprowadzenie tego dowodu pozwoliłoby w prawidłowy sposób ustalić okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy a dotyczące zakresu w jakim skarżone umowy miały być pozorne,

8/ naruszenie art. 321 k.p.c. poprzez orzeczenie ponad żądanie pozwu poprzez ustalenie wyrokiem nieważności wszystkich umów sprzedaży objętych aktem notarialnym z dnia 18 grudnia 1999 r. Rep (...) (tj. umowy sprzedaży zawartej pomiędzy pozwanymi a powódką i umowy sprzedaży zawartej wyłącznie pomiędzy pozwanym R. S. a powódką) podczas gdy żądanie pozwu dotyczyło wyłącznie ustalenia nieważności umowy sprzedaży zawartej pomiędzy „U. S. (1) i R. S. a K. S. (obecnie T.) a zatem nie dotyczyło tej umowy sprzedaży, której stroną sprzedającą był wyłącznie R. S.,

9/ naruszenie art. 189 k.p.c. przez przyjęcie, że pozwanej U. S. (1) przysługiwał interes prawny w żądaniu stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 18 grudnia 1999 r zawartej pomiędzy pozwanym R. S. a powódką, której przedmiotem były nieruchomości stanowiące wyłączną własność bądź użytkowanie wieczyste pozwanego, zaś pozwanej U. S. (1) nie przysługiwały do nich żadne prawa rzeczowe, bądź obligacyjne,

10/ naruszenie art. 189 k.p.c. przez przyjęcie, że pozwanym przysługiwał interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umów sprzedaży zawartych w akcie notarialnym z dnia 18 grudnia 1999 r, Rep (...) oraz umowy z dnia 10 lutego (...), Rep (...), z uwagi na okoliczność, że część objętych w/w umowami nieruchomości została sprzedana przez powódkę osobom trzecim, podczas gdy pozwanym przysługiwały i nadal przysługują środki prawne pozwalające na skuteczniejszą ochronę ich praw niż powództwo o ustalenie – co decyduje o braku interesu prawnego w wytoczeniu powództwa wzajemnego;

11/ naruszenie art. 5 k.c. w zw. z art. 83 § 1 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c. przez przyjęcie, że na ochronę prawną zasługuje żądanie pozwanych stwierdzenia nieważności umów zawartych z powódką, podczas gdy żądanie to narusza zasady współzycia społecznego, takie jak uczciwość i zaufanie do drugiej strony stosunku prawnego, z uwagi na to, że powódka w całości zrealizowała swoje obowiązki wynikające z porozumienia stron, spłacając wielomilionowe długi R. S., których wysokość – co pozwany przyznał – była porównywalna z wartością całego przekazanego powódce majątku. Rozstrzygnięcie oczekiwane przez pozwanych doprowadzi do sytuacji, gdy świadczenie powódki nie będzie skorelowane z żadnym świadczeniem pozwanych;

Podnosząc powyższe zarzuty powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku w punktach II, III i V przez oddalenie powództwa wzajemnego w całości i zasądzenie kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego. Ewentualnie

powódka wносиła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sadowi I instancji. W każdym wypadku powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego.

Niezależnie od tego powódka wносиła o przeprowadzenie przed Sądem apelacyjnym postępowania dowodowego w zakresie pominiętym przez Sąd I instancji a objętym zarzutami apelacji.

## ***II/ Apelacja pozwanych – powodów wzajemnych.***

Pozwani zaskarżyli wyrok Sadu Okręgowego w części objętej punktem IV, tj. co do oddalenia powództwa o ustalenie nieważności umowy darowizny z dnia 18 grudnia 1999 r, Rep (...), a „z ostrożności procesowej” w części objętej punktem I, tj. co do uwzględnienia powództwa o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego.

Zaskarżonemu wyrokowi apelujący zarzucili: 1/ naruszenie art. 58 § 1 k.c. przez nieuwzględnienie z urzędu nieważności umowy, co do której Sąd Okręgowy oddalił powództwo, 2/ naruszenie art. 189 k.p.c. przez uznanie, że powodowie wzajemni nie mają interesu prawnego w żądaniu stwierdzenia nieważności umowy, co do której Sąd Okręgowy oddalił powództwo; 3/ naruszenie art. 325 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. przez wyrzeczenie w sentencji wyroku sprzecznie z treścią jego uzasadnienia, 4/ naruszenie art. 321 k.p.c. w zw. z art. 158 k.p.c. przez błędne ustalenie treści żądań powodów wzajemnych na rozprawie w dniu 18 marca 2013 r, wskutek przyjęcia, że pełnomocnik powodów wzajemnych, na rozprawie w dniu 18 marca 2013 r, sprecyzował żądanie powództwa wzajemnego odmiennie niż we wcześniej składanych pismach.

W uzasadnieniu zarzuty naruszenia art. 198 k.p.c. powodowie wzajemni podali, że interes prawny istnieje zawsze gdy mamy do czynienia z niepewnością stanu prawnego. Oceniając istnienie przesłanki z art. 189 k.p.c. należy kierować się najszerszą ochroną praw powoda, nie zaś wyzuciem go z tych praw. Możliwość wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym nie wyłącza interesu w powództwie ustalającym. W orzecznictwie przyjmuję się bowiem, że wyrok stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości, jest orzeczeniem wykazującym niezgodność księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia tej niezgodności. Nadto, zdaniem apelujących, Sad Okręgowy pominął to, że U. S. (1) nie była właścicielem ani współwłaścicielem nieruchomości będących przedmiotem umowy darowizny z dnia 18 grudnia 1999 r, co do której powództwo oddalono. Powódka nei mogła zatem wystąpić z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, tym samym przysługiwał jej interes prawny, o którym mowa w art. 189 k.p.c.

W uzasadnieniu zarzutu naruszenia art. 58 k.c. powodowie wyrazili pogląd, że przeszkoda, jaką Sąd Okręgowy przyjął w uzasadnieniu oddalenia powództwa o ustalenie nieważności umowy darowizny, pozostaje w sprzeczności z powinnością brania pod uwagę przez sąd z urzędu nieważności czynności prawnych.

Wskazując na powyższe zarzuty powodowie wzajemni domagali się zmiany zaskarżonego wyroku w punkcie IV przez ustalenie nieważności zawartej między stronami umowy darowizny z dnia 18 grudnia 1999 r, Rep (...).

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

Apelacja K. T. – zaskarżającej wyrok Sądu Okręgowego jako pozwana wzajemna – jest uzasadniona. Bezzasadna okazała się apelacja U. S. (1) i Z. S. – zaskarżających wyrok Sadu Okręgowego zarówno jako powodowie wzajemni jak i jako pozwani.

### ***I Co do apelacji K. T..***

1/ Kluczowe znaczenie dla oceny wyroku Sądu Okręgowego ma weryfikacja dokonanych przez ten Sąd ustaleń faktycznych. Większość istotnych zarzutów apelującej K. T. koncentruje się wokół tego właśnie zagadnienia. W pierwszej kolejności należy zaaprobować te ustalenia Sądu I instancji, które dokonane zostały na podstawie dowodów z dokumentów a dotyczą faktu i treści zawartych między stronami umów sprzedaży i darowizny nieruchomości, faktu

i daty udzielenia przez K. T. (wówczas S.) swojemu ojcu – pozwanemu R. S. – pełnomocnictwa do zarządu majątkiem uzyskanym w wyniku kwestionowanych umów sprzedaży i darowizny, jak też faktu odwołania tego pełnomocnictwa w dniu 17 marca 2010 roku. Nie budzą również zastrzeżeń Sądu Apelacyjnego ustalenia dotyczące przejęcia przez K. T. długów R. S. względem (...) Banku Spółdzielczego, jak też jej przystąpienia do długów R. S. względem Agencji nieruchomości rolnych. Trafnie wskazuje apelujący, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dawał podstawę do ustalenia ponadto, że powódka spłaciła długi pozwanego względem (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w K. w wysokości 550 000 zł. Dowodem na to, że taki kredyt został R. S. udzielony w roku 1997 oraz, że został spłacony w 2005 r, jest przedłożone przez powódkę zaświadczenie w/w Banku z dnia 14 kwietnia 2005 r (k. 458) Jakkolwiek z samej treści dokumentu nie wynika jednoznacznie, że to powódka spłaciła dług oraz jaka była tego podstawa, jednakże pozwani nie zaprzeczyli twierdzeniom powódki zawartym w piśmie z dnia 15 grudnia 2011 r (k. 417), gdzie wskazała ona, między innymi, ten dług jako przejęty do osobistej odpowiedzialności i osobiście spłacony. Dlatego też okoliczność tę można uznać za wykazaną w świetle art. 230 k.p.c. Okoliczność ta, o którą należało **uzupełnić ustalenia** faktyczne.

**2/** Znaczenie zasadnicze dla oceny prawidłowości wyroku Sądu I instancji ma ocena tych zarzutów apelacyjnych, które kwestionują ustalenie przez Sąd Okręgowy, jakoby strony, zawierając w dniu 18 grudnia 1999 roku i 10 lutego 2010 roku umowy sprzedaży i umowę darowizny, uznawały je za „fikcyjne”, to jest nie miały rzeczywistej woli przeniesienia własności nieruchomości na powódkę, jednakże ten brak woli ukrywały przed osobami trzecimi. Powyższe ustalenie doprowadziło Sąd Okręgowy do wniosku, że oświadczenia woli objęte w/w czynnościami prawnym, były pozorne w rozumieniu art. 83 § 1 k.c., czyli symulowane, jak chodzi o zamiar przeniesienia własności nieruchomości z powodów wzajemnych na ich córkę. Taka ocena zakłada, że pomiędzy stronami musiało istnieć tajne, niedostępne osobom trzecim, porozumienie (akt konfidencji), że te oświadczenia woli nie mają wywołać zwykłych skutków prawnych, mówiąc inaczej, 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. W ocenie Sądu Okręgowego takie porozumienie istniało a wyrażało się w rzeczywistym braku zamiaru przeniesienia własności nieruchomości na powódkę. Oświadczenia woli w tym przedmiocie były pozorne – „fikcyjne”. Podstawą dla dokonania powyższych ustaleń faktycznych przez Sąd Okręgowy były zgodne i spójne – zdaniem tego Sądu – zeznania pozwanych oraz świadków J. S. i A. S.. Sąd Apelacyjny oceny tej nie podziela i stoi na stanowisku, że zeznania w/w osób, ocenione na gruncie zgromadzonego w sprawie materiału oraz zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, prowadzą do wniosków zgoła odmiennych. Eksponowany w apelacji **zarzut naruszenia art. 233 k.p.c** **uznać zatem należy za uzasadniony.**

Zgodzić należy się z apelującą, która poddaje w wątpliwość prawidłowość ustaleń Sądu I instancji, już to w świetle samych twierdzeń procesowych pozwanych – powodów wzajemnych, którzy – reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika – do połowy procesu nie twierdzili, jakoby zawarli przedmiotowe umowy z powódką bez zamiaru przeniesienia na nią własności nieruchomości. Przeciwnie, pozwani – powodowie wzajemni podawali, że: „w wyniku zawarcia (...) umów cały majątek U. S. (1) i R. S. oraz cały majątek osobisty pozwanego stał się własnością powódki, która zobowiązała się do spłaty jedynie tej części zadłużenia, która była zabezpieczona hipoteką na nieruchomościach, które weszły w skład jej majątku. – por. odpowiedź na pozew k. 291” W innym miejscu odpowiedzi na pozew pozwani podają: „Intencją stron było bowiem umniejszenie masy majątkowej dłużnika R. S., poprzez zbycie (sprzedaż) a częściowe darowanie nieruchomości stanowiących składniki jego majątku na rzecz K. S.. Przyczyną zawarcia w/w umów był fakt, że wierzyciele R. S. z łatwością mogliby się zaspokoić ze składników majątkowych będących przedmiotem tych umów ...” (por. odpowiedź na pozew k. 298). Zawarte w pozwie wzajemnym żądanie ustalenia nieważności zawartych przez strony umów sprzedaży i darowizny odwoływało się do zupełnie innych konstrukcji prawnych niż pozorność. Oparte było na twierdzeniu o sprzeczności w/w umów z prawem, z uwagi na ich przestępczy cel – pokrzywdzenie wierzycieli R. S. – za co zresztą pozwany został skazany prawomocnym wyrokiem karnym. Pozwani podnosili ponadto, że z uwagi na pozorność zapisów o zapłacie ceny, przedmiotowe umowy, zgodnie z rzeczywistą wolą stron, stanowiły umowy darowizny. Umowy te nie mogą być uznane za ważne, z uwagi na to, że czynność dysymulowana (tu darowizna) nie może „pożyczać” formy aktu notarialnego od czynności pozornej. Akt notarialny nie zawierał wszak essentialia negotii umowy darowizny, koniecznych dla jej ważności. Twierdzenia o pozorności, „fikcyjności” całej umowy pojawiły się dopiero w piśmie procesowym powodów wzajemnych z dnia 23

stycznia 2012 r. Pozwani wciąż jednak wiązali wadę pozorności „fikcyjności” z tym, że celem działania stron, w tym powódki, była ucieczka R. S. przed wierzycielami. Przeniesienia własności miało charakter „formalny”, faktycznym zarządcą majątku był w dalszym ciągu pozwany (por. pismo procesowe z dnia 23 stycznia 2012 r k. 591-592). Żadnym miejscu nie pojawiło się wyraźne stwierdzenie, że strony nie miały zamiaru przeniesienia własności nieruchomości na powódkę. Przeciwnie z twierdzeń pozwanych wynika, że zamiar przeniesienia własności towarzyszył stronom a jedynie celem w jakim strony zamiar ten realizowały (pokrzywdzenie wierzycieli) wykluczał uznanie czynności prawnych za ważne.

Również dowody, przeprowadzone przez Sąd Okręgowy na okoliczność ustalenia rzeczywistej woli umawiających się stron, nie dawały podstawy do przyjęcia, iż oświadczenia pozwanych o przeniesieniu własności nieruchomości na powódkę miały charakter symulowany. Dla wyjaśnienia tej kwestii Sąd Okręgowy przeprowadził dowody z zeznań świadków J. S. i A. S. (k. 810-811). Zeznania świadka A. S. są ogólnikowe i nie dają żadnych podstaw do przyjęcia, że strony zawierając kwestionowane w niniejszym postępowaniu umowy sprzedaży i darowizny w rzeczywistości nie miały woli przeniesienia własności z pozwanych na powódkę. Ta ogólnikowość w relacji świadka jest oczywista, zważywszy świadek miała w dacie zawierania przedmiotowych umów 11 lat i – jak sama podaje – nie pamięta uzgodnień poprzedzających te umowy, gdyż nawet jeśli była wówczas obecna, niewiele z tego rozumiała (k. 811). Te zeznania, w świetle zasad doświadczenia życiowego zasługują na wiarę. Świadek podaje następnie, że zawsze miała odczucie, że „była to firma rodziców”. Ten fragment zeznań świadka pozostaje w wyraźnej sprzeczności, z tym, co świadek zeznała w sprawie z powództwa U. S. (1) i R. S. o alimenty (III RC 378/11/K). Podała wówczas m.in.: „Siostra prowadzi firmę od około 2000 r.. wcześniej prowadził ja tata”. I dalej: „ojciec pomagał w firmie odkąd wyszedł z aresztu, było to w 20002 roku (...) rodzice nie mają żadnego majątku. Całość majątku przekazali na rzecz siostry K.” (por. protokół zeznań A. S. w sprawie III RC 378/11/K, k- 818-819 akt niniejszych).

Starsza siostra powódki – świadek J. S. – słuchana przez Sąd Okręgowy, relacjonuje zebranie rodzinne, które miało się odbyć w roku 1999. Z relacji tej wynika, że członkowie rodziny uzgodnili, że K. S. ma „fikcyjnie” przejąć majątek, by uratować go przed wierzycielami. „Fikcyjność miała polegać na tym, że siostra miała swoim nazwiskiem firmować majątek, a faktycznie nic się nie miało zmienić i firmę miał dalej prowadzić ojciec (...) Nic się potem (po zawarciu umów) nie zmieniło bo siostra studiowała a ojciec w dalszym ciągu firmę prowadził, (...) po aresztowaniu (pозwanego) majątkiem zajęła się cała rodzina (por. protokół przesłuchania świadka przez Sąd Okręgowy k./ 811). Zeznania A. S. złożone w sprawie III RC 378/11/K, mają mniej stanowczą wymowę jak chodzi o wolę stron co do przejścia własności nieruchomości z pozwanych na powódkę. Ani raz w trakcie obszernych wyjaśnień świadek nie używa słowa „fikcyjnie”. Termin ten pojawia się po raz pierwszy w końcowej części niniejszego procesu. Wymowne jest stwierdzenie świadka, „ojciec zdecydował, że przekaże majątek K., ale zawsze było mówione, że w przyszłości majątek zostanie równo podzielony (por. protokół zeznań świadka J. S. w sprawie III RC 378/11/K – k. 820 akt niniejszych). Świadek zeznaje, że cała rodzina pracowała w przedmiotowym zakładach, jednakże swoje zatrudnienie w firmie określa: „pracowałam u siostry” (protokół j.w. k. 819/2).

Przedstawiona wyżej analiza poddaje w wątpliwość ocenę zeznań świadków A. S. i J. S., przedstawioną przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Wbrew temu co przyjął Sąd zeznania te nie są klarowne, spójne i wzajemnie się nie wykluczające. Oceny zeznań w/w świadków należało bowiem dokonać na tle informacji wcześniej przekazywanych przez te osoby. Porównanie relacji świadków z obu procesów jest dopuszczalne. Świadkowie rozpytywani byli o podobne zdarzenia, relacje ich były jednak odmienne. Nadto jak wynika z treści protokołów sporządzonych w sprawie III RC 378/11/K, w sprawie tej świadkowie mieli zagwarantowaną większą swobodę wypowiedzi, ich relacje są bardziej spontaniczne i szczerze niż w sprawie niniejszej. Niezrozumiałe jest stwierdzenie Sądu I instancji, który przyjął, że pomiędzy zeznaniami świadków złożonymi w obu sprawach nie ma zasadniczych sprzeczności. W ocenie Sądu Apelacyjnego sprzeczności w tych zeznaniach istnieją i – wbrew ocenie Sądu okręgowego – mają charakter zasadniczy. Chodzi tu zwłaszcza o zeznania J. S., która, dopiero w tym postępowaniu zaczęła określać umowy z dnia 18 grudnia 1999 r i 10 lutego 2000 r, jako „fikcyjne”. Wyrażona przez świadka ocena została sformułowana wyraźnie na potrzeby niniejszego postępowania.

Ustalając, że strony zawierając umowy sprzedaży i darowizny, w istocie nie miały woli przeniesienia własności poszczególnych nieruchomości na powódkę, Sąd Okręgowy opiera się również na zeznaniach samych pozwanych, złożonych przed tym Sądem na rozprawie w dniu 4 lutego 2013 r (por. protokół k. 827-829). Tymczasem okoliczność ta nie wynika z przedmiotowych dowodów w sposób jednoznaczny. Pozwany podaje co prawda, że „nigdy nie było sugestii, że powódka będzie właścicielem majątku, właścicielem miała być cała rodzina, tj. wszystkie dzieci”, wcześniej jednak stwierdza: „było mówione (...), że gdy sytuacja w firmie będzie uregulowana to w inny sposób dokona się albo przekształcenia jej w spółkę albo w inny sposób podzieli się tak, aby zaspokoić oczekiwania wszystkich członków rodziny”. Z powyższych sformułowań w oczywisty sposób wynika, że strony jak najbardziej zakładały przejście własności majątku z pozwanych na powódkę; jego podział pomiędzy wszystkie dzieci miał nastąpić w przyszłości, w sposób, którego jak na razie nie ustalono stanowczo. Pozwana U. S. (1) co prawda akcentuje „fikcyjność umowy” jednakże jej wiedza co do dalszych planów męża, zwłaszcza jak chodzi o przyszły podział majątku pomiędzy wszystkie córki, jest znikoma. Ciekawy materiał porównawczy stanowią zeznania pozwanej złożone w sprawie o alimenty III RC 378/11/K (por. protokół przesłuchania U. S. (1) k. 688-689 akt niniejszych). W relacji tej nie pada słowo „fikcyjnie” mowa jest jedynie o przekazaniu majątku na rzecz córki K. aby ratować go przed wierzycielami pozwanego. Sam pozwany w sprawie alimentacyjnej wspomina co prawda o „formalnym przekazaniu majątku córce” jednocześnie podaje jednak, że to córka miała prowadzić działalność a on miał jej jedynie w tym pomagać. Wbrew temu co przyjął Sąd Okręgowy, materiałem istotnym w sprawie (w rozumieniu art. 233 § 1 k.p.c.) są zeznania, jakie R. S. składał w charakterze świadka w sprawach o uznanie umów za bezskuteczne, z powództwa U. S. (2), sygn. akt IC 819/00, (protokół zeznań złożonych w tej sprawie k. 334-45), z powództwa J. M. (3), sygn. akt IC 1669/00 (por. k. 46-51), czy też z powództwa (...) spółki z o.o. w K. (por. k. 52-53). Z tamtejszych relacji pozwanego w żaden sposób nie wynika, jakoby zgodną wolą stron objęte było nieprzeniesienie własności nieruchomości na powódkę. Przeciwnie przeniesienie własności nieruchomości było jak najbardziej objęte zgodną wolą stron. Zarówno plan przeniesienia własności nieruchomości na inną niż pozwany osobę, jak też wybór kolejnego właściciela a jednocześnie osoby, która miała przejąć zobowiązania kredytowe pozwanego, zostały uzgodnione z przedstawicielami banków. Warunkiem było przeniesienie na pozwaną własności majątku, zwłaszcza jak chodzi o obciążone kredytem nieruchomości. Wybór powódki nie był przypadkowy. Tylko ona miała ówczesne właściwe kwalifikacje zawodowe i predyspozycje osobiste do kierowania firmą ojca. Okoliczność ta jest bezsporna, jednoznacznie wynika z zeznań wszystkich przesłuchanych w sprawie osób. Okoliczność ta jest też niezwykle istotna. Powódka nie miała być figurantem – wbrew temu co błędnie ustala Sąd Okręgowy. Oceniając zgromadzone w sprawie dowody, Sąd Okręgowy nadaje zbyt duże znaczenie wspomnianemu pełnomocnictwu, którego powódka udzieliła pozwanemu aktem notarialnym z dnia 29 grudnia 1999 roku. Z zeznań wszystkich przesłuchanych w sprawie osób nie wynika by pozwany korzystał z uprawnień zagwarantowanych pełnomocnictwem. To powódka, od chwili nabycia własności nieruchomości, faktycznie kierowała przedsiębiorstwem dotychczas prowadzonym przez ojca.

Za wiarygodne należy uznać zeznania powódki K. T., która zdecydowanie zaprzeczyła temu by zawierała umowy sprzedaży i darowizny nieruchomości nie mając woli nabycia ich własności. Zeznania powódki Sąd Okręgowy uznał za niewiarygodne. Sąd Apelacyjny oceny tej zdecydowanie nie podziela. W dacie zawarcia przedmiotowych umów (1999 r, 2000 r) powódka była osobą młodą, nie była jednak na tyle niedoświadczona, by nie rozumieć treści zobowiązań jakie od ojca przejęła względem banków. Jak wynika z akt sprawy powódka była wówczas studentką IV roku na kierunku zarządzanie na Akademii (...) (bezsporne – por. zeznania pozwanego w sprawie III RC 1669/00, k. 48). Miała też, w zgodnej ocenie całej rodziny, predyspozycje do prowadzenia działalności gospodarczej. Uprawnione jest zatem założenie, że powódka rozumiała wagę i znaczenie oświadczenia o zobowiązaniu się do przejęcia długów ojca. Istotne jest, że powódka przejęła osobistą, a nie tylko rzeczową, odpowiedzialność za długi, których zabezpieczona hipotecznie wysokość w dacie sprzedaży nieruchomości przekraczała kwotę 2 500 000 zł. Jak wynika z uzupełnionych przez Sąd Apelacyjny ustaleń faktycznych powódka, na mocy umów z bankami przejęła do osobistej odpowiedzialności długi R. S. w łącznej kwocie 1 755 136, 15 zł. Przystąpiła do długu ojca względem Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa w wysokości 456 344, 41 zł. Nawet biorąc pod uwagę ówczesny brak doświadczenia zawodowego i życiowego powódki niepodobieństwem jest przyjęcie, że zgodziłaby ona na takie obciążenie, jedynie jako „figurant”, który nie nabywa własności nieruchomości i nie ma żadnych uprawnień w zakresie zarządzania zadłużonym przedsiębiorstwem.

Taka ocena narusza rażąco zasady doświadczenia życiowego i nie może zostać zaaprobowana. Wbrew temu co przyjął Sąd I instancji, to twierdzenia powodów wzajemnych są niewiarygodne. Do takich wniosków prowadzi przedstawiona wyżej analiza zeznań U., R., J. i A. S., których zeznania – w zakresie w jakim dotyczą porozumienia stron co do braku skutku przeniesienia własności nieruchomości, z powodów wzajemnych na pozwaną wzajemną – pozostają w sprzeczności z depozycjami złożonymi w innych sprawach cywilnych. Oczywiście zeznania złożone przez świadków i strony w innych sprawach sądowych nie stanowią dowodu w niniejszej sprawie. Jeżeli jednak jedna ze stron przedłożyła do akt protokoły takich czynności dowodowych, a Sąd przyjął je do akt sprawy, to stanowią one „materiałem zgromadzonym w sprawie” w rozumieniu art. 233 § 1 k.p.c., który Sąd winien wziąć pod uwagę przy ocenie dowodów. Nie może pozostawać poza uwagą Sadu to, że pozwani w każdej z prowadzonych spraw zeznają odmiennie, a wyjaśnienia powódki – co do kwestii istotnych – są zawsze takie same. Sąd winien był też wziąć pod uwagę różnice w zeznaniach świadków, odpowiadających nieidentycznie na takie same pytania w różnych sprawach.

Powyższe uwagi prowadzą do wniosku, że uzasadniony jest zarzut apelującej dotyczący naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c. jak też błędów w ustaleniach faktycznych tego Sądu. W szczególności, z podstawy faktycznej zaskarżonego wyroku należy **wyeliminować ustalenie**, że przed zawarciem spornych w sprawie umów strony uzgodniły, że powódka K. T. „fikcyjnie” przejmie majątek rodziców, co miało polegać na tym miała ona swoim nazwiskiem firmować przedsiębiorstwo, a faktycznie nic miało się nie zmienić i przedsiębiorstwo miał nadal prowadzić R. S., jak i to, że K. T. w całości zaaprobowwała propozycję R. S..

Pozostałe **ustalenia Sądu Okręgowego należy uzupełnić** w sposób następujący. Celem przeniesienia na powódkę własności majątku, było: 1/ uniknięcie postawienia kredytów bankowych przez banki w stan natychmiastowej wymagalności – co z pewnością doprowadziłoby do nieodwracalnej utraty majątku, 2/ uniknięcie egzekucji pozostałych długów. Pierwszy cel został osiągnięty w całości, drugi w części. Egzekucja długów została odroczone w czasie wobec konieczności prowadzenia przez wierzycieli postępowań ze skargi paulińskiej. Jak wynika z prawidłowych ustaleń Sądu Okręgowego powódka ostatecznie przejęła również zadłużenie względem innych niż banki i Agencja Nieruchomości Rolnych, wierzycieli pozwanego. Pierwszy z w/w problemów był powódce wiadomy w dacie zawarcia umowy – fakt istnienia długów względem banków wynikał wprost z treści aktu notarialnego. To, czy powódka wiedziała o długach pozwanego względem innych przedsiębiorców, nie jest istotne dla oceny żądań stron w niniejszym postępowaniu.

**3/** Rację ma natomiast Sąd Okręgowy o ile przyjmuje, że postanowienia umowne dotyczące zapłaty ceny dotknięte były wada pozorności. Okoliczność ta została przyznana przez U. i R. S. w uzasadnieniu pisma stanowiącego odpowiedź na pozew i pozew wzajemny (por. k. 299-300). W rozpoznawanej sprawie nie jest okolicznością istotną, jaka była przyczyna zawarcia w aktach notarialnych z dnia 18 grudnia 1999 roku i 20 lutego 2000 roku postanowień o zapłacie ceny, jak też, jaki był udział notariusza w takim sformułowaniu oświadczeń woli stron. Istotne jest, że ze zgromadzonego w sprawie materiału jednoznacznie wynika, że obowiązek zapłaty ceny za nabywane nieruchomości w kwocie określonej w aktach (odpowiednio 350 000 zł, 1 790 000 zł i 200 000 zł) nie był objęty wolą żadnej z umywających się stron. Nawet z lakonicznych i pokrętnych zeznań złożonych przez pozwanych w sprawie niniejszej ta okoliczność wynika bez wątplenia. Pozwany zeznał: „notariusz powiedział, że musi być cena i to w kwocie co najmniej 2 000 000 złotych. O cenie podczas spotkania rodzinnego nie mówiłem (por. zeznania pozwanego k. 828). Podobnie zeznała w tej sprawie pozwana. Najdobitniej pozwany wyraził tę myśl, słuchany w charakterze świadka w sprawie IC 1669/00, „nie braliśmy takiej możliwości pod uwagę, żeby córka za sprzedaż tych nieruchomości mi płaciła” (por. protokół k. 49, również protokół przesłuchania w sprawie IC 643/00 k. 52). Dodatkowym argumentem prowadzącym do wniosku tym, że zawarte w aktach notarialnych postanowienie o obowiązku zapłaty ceny nie było objęte wolą stron świadczy i ta okoliczność, że pozwani przez prawie 10 lat nie dochodzili od powódki zapłaty przedmiotowych kwot. Ustosunkowując się do tego zagadnienia pozwana, słuchana w niniejszej sprawie (k. 828/2) podała: „myśmy wystąpili o egzekucję ceny z aktu notarialnego w 2010 r ponieważ stosunki z córką się popsuly i nie było z nią porozumienia. Nie chcieliśmy egzekwować z majątku, chcieliśmy ją tylko postraszyć.”

Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, zmodyfikowane przez Sąd Apelacyjny w sposób wyżej wskazany, poddać należy ocenie na gruncie obowiązujących przepisów prawa materialnego.

4/ Art. 83 k.c. – który stanowi, że nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie dla pozorów – znajdzie tu zastosowanie jedynie jak chodzi o to oświadczenie woli, którym powódka, umowami z dnia 18 grudnia 1999 r i 10 lutego 2000 r, zobowiązała się do zapłaty na rzecz pozwanych ceny sprzedaży nieruchomości. Jak wynika z przedstawionych wyżej ustaleń faktycznych strony były zgodne co do tego, że powódka nie jest zobowiązana do zapłaty ceny. To postanowienie umowy jest bez wątpienia nieważne, jako dotknięte wadą pozorności. Nie były natomiast dotknięte wadą pozorności pozostałe postanowienia umowy, w tym te, które dotyczyły przeniesienia na powódkę własności nieruchomości. W dacie zawarcia umowy strony były zgodne co do tego, że własność nieruchomości ma przejść na powódkę. To, że pozwany liczył na to, że w przyszłości córka postąpi zgodnie z jego wolą i „podzieli majątek” w sposób, który zabezpieczy interesy pozostałych córek, nie należy do istoty przedmiotowych umów. Nie jest rzeczą Sądu orzekającego ocena, czy doszło do skutecznego zaciągnięcia przez pozwaną zobowiązania cywilnoprawnego co do przyszłego podziału majątku, czy też było to jedynie zobowiązanie moralne. Na potrzeby rozpoznawanej sprawy istotne jest to, że wszystkie umawiające się strony działały z zamiarem przeniesienia własności nieruchomości na powódkę.

Wbrew argumentom podnoszonym w toku procesu przez pozwanych przedmiotowe umowy nie zostały zawarte w celu ukrycia umowy darowizny, co mogłoby prowadzić do ich bezwzględnej nieważności (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2011 r, III CZP 79/11, OSNC 2012/6/74). Umowa darowizny jest czynnością prawną, na mocy której darczyńca zobowiązuje się do jednostronnego bezpłatnego świadczenia kosztem swojego majątku na rzecz obdarowanego, przy równoczesnym braku nałożenia na niego obowiązku świadczenia w zamian za uczynioną darowiznę. Korzyść osiągnana przez jedną stronę umowy nie znajduje odpowiednika po drugiej stronie. Świadczenie darczyńcy musi być subiektywnie i obiektywnie bezpłatne, tj. niezależne od uzyskania korzyści lub ekwiwalentu od obdarowanego. Czyniąc darowiznę, darczyńca realizuje zamiar przysporzenia obdarowanemu korzyści kosztem własnego majątku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2006 r, IV CSK 172/06, Lex nr 564478). Okoliczności faktyczne ustalone w niniejszej sprawie zdecydowanie przeczą, by pozwani, przenosząc na powódkę własność nieruchomości działali donandi causa. Przedmiotowe umowy nie zmierzały do nieodpłatnego przysporzenia majątkowego na rzecz powódki. W zamian za przeniesienie na nią własności nieruchomości, powódka zobowiązała się do przejścia, bądź też przystąpienia do długów pozwanego, jako dłużnik osobisty i zobowiązanie to wykonała. Czynność ta to umowa wzajemna, subiektywnie ekwiwalentna, zbliżona swoim charakterem do umowy sprzedaży. Tego rodzaju rozporządzenie mieści się w granicach art. 353<sup>1</sup> k.c. (por. art. 523 k.c.). Przedmiotowa umowa nie może być uznana za czynność prawną dysymulowaną, w rozumieniu art. 83 § 1 k.c. Oświadczenia o zobowiązaniu się do przejścia długów nie zostało ukryte, zostało złożone przez powódkę i odnotowane w treści aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości. Brak podstaw, by przypisać temu oświadczeniu pozornosc. Pozornością dotknięte było postanowienie o zapłacie ceny, które znalazło zamieszczone w akcie notarialnym, najpewniej wyłącznie wskutek błędnej sugestii notariusza.

Tym samym brak jest podstaw do uznania zaskarżonych umów za nieważne wskutek pozorności – na mocy art. 83 k.c.

5/ Z ustalonego stanu faktycznego wynika bez żadnych wątpliwości, że przedmiotowe umowy sprzedaży i darowizny zostały zawarte w celu uniemożliwienia a co najmniej utrudnienia prowadzenia przeciwko R. S. egzekucji wierzytelności przysługującej wielu podmiotom. Powyższe zostało przesądzone prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Miechowie, wydanym w sprawie II K 17/04. Zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, że taki cel – co do zasady – nie skutkuje nieważnością umów. Przepisy kodeksu cywilnego (art. 527 i nast. K.c.) przewidują bowiem sankcje za pokrzywdzenie wierzycieli wskutek dokonania rozporządzenia majątkiem przez dłużnika, nie w postaci nieważności bezwzględnej, lecz bezskuteczności względnej pokrzywdzonego wobec wierzyciela. Oznacza to, że wierzyciel może zaspokoić swoją wierzytelność z przedmioty rozporządzenia, mimo, iż nie stanowi on już własności dłużnika. Dokonane przez Sąd Apelacyjny ustalenia faktyczne prowadzą do wniosku, że kwestionowane w niniejszym procesie umowy spełniają jedynie przesłankę bezskuteczności względnej, która Sąd może przesądzić konstytutywnym wyrokiem wydanym na podstawie art. 527 i nast. k.c. Wyroki takie zostały wydane w związku z



wystąpieniem z wierzycieli pozwanego na drogę sądową z powództwami action paulina. Zatem i sądy orzekające w tamtych sprawach, uwzględniając powództwo, nie dopatrzyły się nieważności zaskarżonych czynności prawnych.

W orzecznictwie wyrażono pogląd, że wzgląd na ochronę interesów osób trzecich może uzasadniać uznanie czynności prawnej za nieważną z powodu jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.), za taką oceną muszą jednak przemawiać szczególne okoliczności, leżące poza zakresem działania przepisów zarówno art. 527 i nast. k.c., jak i art. 59 k.c. Takie okoliczności nie zostały przez powodów wzajemnych wykazane w niniejszej sprawie.

**Podsumowując**, dotychczasowe rozważania prowadzą do wniosku, iż apelacja K. T., działającej w charakterze pozwanej wzajemnej, musiała odnieść skutek, w postaci zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w zakresie żądania głównego i ewentualnego. Czynności prawne objęte aktami notarialnymi z dnia 18 grudnia 1999 r jak też czynności prawna objęta aktem notarialnym z dnia 10 lutego 2000 r nie są nieważne w całości i odniosły skutek w postaci przejścia prawa własności objętych umowami nieruchomości na powódkę. Bezprzedmiotowe są dalsze zarzuty apelacji zmierzające do podważenia w inny sposób trafności wyroku Sądu I instancji – w części w jakiej Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo wzajemne. Chodzi tu zwłaszcza o zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. naruszenia art. 189 k.p.c. przez przyjęcie po stronie pozwanych interesu prawnego, czy też naruszenia art. 5 k.c. Bezprzedmiotowe są również zawarte w apelacji K. T. wnioski dowodowe. Większość okoliczności, które miałyby być dowodzone za pomocą zeznań świadków została dostatecznie wyjaśniona za pomocą już przeprowadzonych dowodów, zwłaszcza jak chodzi o wyjaśnienie kto faktycznie prowadził działalność gospodarczą na przedmiotowych nieruchomościach, po zawarciu umów kwestionowanych w niniejszym postępowaniu. Okoliczność ta – wbrew temu co przyjął Sąd I instancji – nie jest zupełnie bez znaczenia. Fakt podjęcia przez powódkę działalności gospodarczej miał pomocnicze znaczenie dla oceny woli stron, co do skutków prawnych umowy. Jednakże fakt ten wynikał w sposób nie budzący z dowodów dotychczas przeprowadzonych w sprawie, w szczególności z prawidłowo ocenionych zeznań świadków J. S. i A. S., jak też z wyjaśnień stron. Wszystkie okoliczności, istotne z punktu widzenia istoty sporu, zostały wyjaśnione w sposób wystarczający dla wydania wyroku.

## **II/ Co do apelacji U. S. (1) i R. S..**

Zarzuty apelacji powodów wzajemnych wymierzone są w tę część ustaleń faktycznych Sądu I instancji, która dotyczy oddalenia przez Sąd Okręgowy powództwa wzajemnego w części w której powodowie wzajemni domagali się ustalenia nieważności umowy darowizny z dnia 18 grudnia 1999 roku, objętej aktem notarialnym Rep. (...). Sąd Okręgowy przyjął co prawda, że przedmiotowa umowa była dotknięta wadą pozorności, oddalił jednak powództwo, z uwagi na brak interesu prawnego w żądaniu stwierdzenia nieważności tej umowy. Pozwana wzajemna nie rozporządziła nieruchomościami objętym przedmiotową umową. W tej sytuacji szerszą ochronę zapewni powodom wzajemnym powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i powództwo o wydanie nieruchomości. Z poglądem tym pozwani wzajemni polemizują w swojej apelacji, zarzucając zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie art. art. 189 k.p.c. W ocenie apelujących interes prawny w ustaleniu nieważności umowy istnieje, gdyż uwzględniający takie powództwo, w niniejszej sprawie umożliwi dokończenie wpisu prawa powodów do księgi wieczystej. Ten i dalsze argumenty apelujących są oczywiście bezprzedmiotowe w sytuacji, gdy Sąd Apelacyjny przyjmuje, iż umowy objęte pozwem wzajemnym – w tym, w/w umowa darowizny – nie są nieważne, z uwagi na brak niewykazanie przez powodów wzajemnych pozorności oświadczeń woli umawiających się stron, ani żadnych innych przyczyn ich nieważności. Wobec bezprzedmiotowości omawianego zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c. szersze ustosunkowanie się do argumentacji apelującego jest zbędne.

Bezprzedmiotowy i oczywiście bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 58 k.c. oraz art. 325 i 328 § 2 k.p.c. Jak wynika z uzasadnienia tego zarzutu pozwani stoją na stanowisku, że stwierdzenie przesłanek nieważności czynności prawnej powoduje obowiązek wydania przez sąd pozytywnego wyroku w tym przedmiocie, niezależnie od interesu prawnego powoda w uzyskaniu takiego rozstrzygnięcia. Jest to pogląd oczywiście bezzasadny, w sytuacji, gdy interes prawny jest merytoryczną przesłanką powództwa wytoczonego na podstawie art. 189 k.p.c. Podlega badaniu w pierwszej kolejności, przed przesłankami nieważności czynności prawnej (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 marca 2012 r, I CSK, 325/11, Lex nr 1171285). Zagadnienie to traci na znaczeniu, skoro Sąd Apelacyjny przyjął, że zaskarżone

przez powodów czynności prawne nie były nieważne, podobnie jak to, które objęte jest zarzutem naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 321 k.p.c. w zw. z art. 159 k.p.c.

Oczywiście bezzasadna jest apelacja pozwanych w części złożonej „na wypadek złożenia przez stronę przeciwna apelacji”, „z daleko posuniętej ostrożności procesowej”. W ten sposób pozwani zaskarżyli wyrok Sądu I instancji w części w jakiej Sąd ten uwzględnił powództwo główne tj. pozbawił wykonalności – akt notarialny z dnia 18 grudnia 1999 r, w zakresie obowiązku zapłaty przez powódkę ceny sprzedaży. Wyrok Sądu Okręgowego w tej części jest prawidłowy. Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Apelacyjny pozwoliły na przyjęcie, że te postanowienia umowy, które dotyczyły obowiązku zapłaty przez powódkę na rzecz pozwanych ceny sprzedaży w łącznej wysokości 2 140 000 zł, były pozorne. Pozwani przyznawali tę okoliczność przed Sądem I instancji. Apelacja nie zawiera żadnych zarzutów wymierzonych w postawę faktyczną bądź prawną wyroku w tej części.

Powyższe względy musiały doprowadzić do oddalenia apelacji powodów wzajemnych, jako bezzasadnej, w oparciu o przepis art. 385k.p.c. Apelacja pozwanej wzajemnej została uwzględniona i doprowadziła do zmiany zaskarżonego wyroku w sposób wskazany w sentencji. Powództwo wzajemne zostało oddalone w całości, t.j. w zakresie żądania głównego i ewentualnego. Podstawę rozstrzygnięcia stanowi tu przepis art. 386 § 1 k.p.c. Na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zmieniono również rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu. Pozwani winni zwrócić powódce koszty postępowania głównego w kwocie 107 200 zł (opłata sądowa – 100 000 zł, + opłata adwokacka 7 200 zł). Każdy z powodów wzajemnych winien zwrócić pozwanej wzajemnej koszty postępowania toczącego się z powództwa wzajemnego w wysokości 14 400 zł (opłata adwokacka).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 98 §§ 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. W skład zasądzonej od powodów wzajemnych na rzecz pozwanej wzajemnie kosztów postępowania apelacyjnego wchodzi: 10 000 zł, - zwrot opłaty sądowej, która powódka uiściła, 5 400 zł – wynagrodzenie adwokata w związku z uwzględnieniem apelacji K. T., 5 400 zł – wynagrodzenie adwokata w związku z oddaleniem apelacji U. S. (1) i R. S. (obie kwoty przyjęto na podstawie § 6 punkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 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. z 2013 r, poz. 461). Na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz.U. z 2010 r, nr 90, poz. 594), nakazano ścignąć od pozwanych tę część opłaty od apelacji, której powódka nie uiściła (90 000 zł.).