

Sygn. akt I ACa 1178/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SSA Artur Kowalewski SSO del. Krzysztof Górski (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Olga Sikorska-Łatacz

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Z. M.

przeciwko N. D.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 28 października 2015 roku, sygn. akt I C 1169/14

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

Krzysztof Górski Wiesława Kaźmierska Artur Kowalewski

I ACa 1178/15

UZASADNIENIE

Powódka Z. M. w pozwie przeciwko N. D. wniosła o pozbawienie w całości wykonalności tytułu wykonawczego aktu notarialnego z dnia 6 września 2010 r. rep. nr (...) sporządzonego przez notariusza K. W. zaopatrzonego postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie IX Wydziału Egzekucyjnego z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie o sygn. akt: IX Co 945/14 w klauzulę wykonalności. Nadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że postanowieniem z dnia 26 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie nadał aktowi notarialnemu z dnia 6 września 2010 r. rep. nr (...) sporządzonemu przez notariusza K. W. klauzulę wykonalności.

Powódka podniosła, że umowa z dnia 6 września 2010 r. zawarta z pozwanym w formie aktu notarialnego przed notariuszem K. W. (rep. nr (...)) była umową pozorną.

Powódka zaznaczyła, że W dalszej kolejności powódka zaznaczyła, że w dniu 8 grudnia 2008 r. wraz z mężem T. M. zawarli z Gminą Miasto S. umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz o oddanie w użytkowanie wieczyste i ustanowienie hipoteki. Mocą tej umowy ustanowiono odrębną własność lokalu nr (...) położonego w S. przy ul. (...) i sprzedano powódce wraz z mężem ww. lokal. Sprzedaż przedmiotowego lokalu została dokonana przy uwzględnieniu 95 % bonifikaty i wyniosła 11.705 zł.

Nadto powódka podała, że w dniu zawierania umowy z dnia 8 grudnia 2008 r. mąż powódki T. M. wiedział, jest śmiertelnie chory na nowotwór. Wraz z postępem choroby T. M. powódka wraz z córką E. M. postanowiły spełnić marzenie T. M., który zawsze chciał mieć dom wraz z działką. Powódka podała, że w roku 2010 pojawił się pomysł zakupu w nieruchomości w Niemczech, przy czym ustalono, że nieruchomość ta zostanie nabyta na rzecz córki powódki - E. M.. Aby pozyskać środki na zakup nieruchomości powódka wraz z mężem musieli dokonać sprzedaży lokalu zakupionego w 2008 r.

Powódka wskazała, że uwagi na fakt, iż zbycie lokalu nastąpić miało w roku 2010, tj. przed upływem 5 lat od na nabycia lokalu - powódka wraz z mężem zmuszeni byliby dokonać zwrotu bonifikaty udzielonej przez Gminę Miasto S.. Aby uniknąć obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty pojawił się pomysł zawarcia pozornej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w M., której właścicielem był pozwany - N. D.. Pozwany N. D. wraz ze swoim partnerem A. B. (1) i córką powódki E. M. prowadzili wówczas wspólne interesy w D.. Powódka podała, iż postanowiono, że nieruchomość tę formalnie nabędą Z. i T. M. w celu uniknięcia obowiązku zwrotu udzielonej przez gminę bonifikaty przy zakupie nieruchomości. Nadto ustalono, iż zostanie zawarta umowa sprzedaży nieruchomości położonej M., a pozwany N. D. nadal będzie korzystał z nieruchomości pozostając de facto jej właścicielem, zaś powódka wraz z mężem nie będą zobowiązani do zapłaty ceny sprzedaży. Ponadto ustalono, iż w późniejszym czasie nieruchomość ta zostanie sprzedana na rzecz partnera życiowego pozwanego - A. B. (1).

Powódka podniosła, że wraz z mężem w dniu 6 września 2010 r. zawarli w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży lokalu położonego w S. przy ul. (...) oraz tego samego dnia, u tego samego notariusza zawarli umowę sprzedaży nieruchomości położonej w M. od N. D., zaś cena sprzedaży w obu przypadkach wynosiła 239.000 zł, a tym samym dysponowali środkami finansowymi na zakup nieruchomości w Niemczech oraz uniknęli obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty. Powódka wskazała, że pomimo zakupu przedmiotowej nieruchomości jej mąż nigdy nie był na terenie tejże nieruchomości, zaś ona sam była tam zaledwie raz.

W dalszej kolejności powódka podała, że w dniu 4 stycznia 2011 r. E. M. zakupiła nieruchomość zabudowaną domem mieszkalnym, położoną w Niemczech w miejscowości B.. 10 czerwca 2011 r. Z. i T. M. - zgodnie z uprzednimi ustaleniami poczynionymi z pozwanym N. D. - dokonali sprzedaży nieruchomości położonej w M. na rzecz A. B. (1), tj. partnera pozwanego. Powódka dodała, że cena sprzedaży nieruchomości opiewała na kwotę 130.000 zł, przy czym nigdy nie została uiszczona przez kupującego A. B. (1). Mąż powódki zmarł w 2011 r.

W ocenie powódki umowa zawarta w dniu 6 września 2010 r. pomiędzy małżonkami M. a N. D. - była umową zawartą za zgodą obu stron dla pozorów i w myśl przepisu art. 83 § 1 k.c. jest nieważna. Powódka podała, że cele zawarcia przedmiotowej umowy było wyłącznie uniknięcie przez powódkę i jej męża zwrotu bonifikaty udzielonej przez Gminę Miasto S. przy zakupie lokalu położonego przy ul. (...) w S.. Cena sprzedaży nieruchomości w M. nie została - zgodnie z ustaleniami poczynionymi z pozwanym - uiszczona, albowiem środki finansowe pochodzące ze sprzedaży lokalu położonego w S. przy ul. (...) miały zostać i zostały przeznaczone przez małżonków M. na zakup nieruchomości położonej w miejscowości B.. Powódka podkreśliła, że cena sprzedaży nieruchomości położonej w M. na rzecz A. B.

(1) została określona na kwotę 130.000 zł, tj. o kwotę 109.000 zł niższą aniżeli kwota zakupu tej nieruchomości, która miała miejsce kilka miesięcy wcześniej, i nie została na rzecz małżonków M. uiszczona, co było również przedmiotem ustaleń z pozwanym

Powódka podała, że pomimo nadejścia terminu zapłaty N. D. nie podejmował żadnych kroków, aby otrzymać należną mu zapłatę z tytułu sprzedaży i nie skierował do małżonków M. nawet wezwania do zapłaty, co w ocenie powódki świadczy, iż pierwotne ustalenia były przez niego w pełni akceptowane do czasu pogorszenia stosunków pomiędzy nim a E. M.. Powódka wskazała, iż pod koniec roku 2011 wzajemna współpraca pomiędzy N. D., A. B. (1) i E. M. zakończyła się, po czym A. B. (1) kierował roszczenia w stosunku do E. M.. Zdaniem powódki zakończenie współpracy i zdecydowane pogorszenie wzajemnych stosunków między N. D., A. B. (1) i E. M. stało się przyczyną tego, iż pozwany zaprzestał respektować ustalenia dotyczące sprzedaży nieruchomości położonej w M..

W tych okolicznościach w ocenie powódki zachodzą przesłanki określone w przepisie 840 § 1 pkt 1 k.p.c.

Pozwany N. D. wniósł o oddalenie pozwu w całości, z uwagi na jego oczywistą bezzasadność oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 7.200 zł oraz zwrotu wydatku w postaci opłaty skarbowej od dokumentu pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany podał, że kwestionuje twierdzenie strony powodowej sugerujące pozorność umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w M. przy ul. (...) numer (...), dla którego Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW o numerze (...).

Pozwany przyznał, iż w dacie zawarcia umowy sprzedaży lokalu pozostawał w bliskich relacjach towarzysko-biznesowych z córką powódki - E. M., którą pozwany darzył dużym zaufaniem oraz sympatią. Znajomość powyższa zapoczątkowana została około 2000 roku, kiedy to E. M. zatrudniona została przez pozwanego w prowadzonym przez niego punkcie gastronomicznym, położonym w D.. Podał, że wraz z upływem czasu stopień zażyłości pomiędzy pozwanym a E. M. ulegał stopniowemu wzrostowi. W ocenie pozwanego opisywane powyżej relacje łączące pozwanego oraz E. M. nie pozostają irrelevantne dla oceny stanu faktycznego, którego kanwę stanowi przedmiotowe postępowanie, albowiem bliska znajomość pozwanego z córką powódki bezpośrednio tworzyła także więź sympatii pomiędzy pozwanym i rodzicami E. M.. Pozwany podał, że powódka oraz jej mąż dobrze czuli się w towarzystwie pozwanego, w tym z wielką przyjemnością oraz pasją pomagali mu przy prowadzeniu działalności nadmorskiej.

Pozwany zaznaczył, że powódka oraz jej mąż wielokrotnie informowali pozwanego, iż ich marzeniem jest przeprowadzić się morze, zaś dążenie do realizacji wspomnianych powyżej marzeń zapoczątkowało także rozmowy na temat lokalu, położonego w M.. W wyniku przeprowadzonych rozmów strony uzgodniły cenę oraz warunki sprzedaży lokalu. Pozwany podniósł, że w ramach poczynionych uzgodnień strony postępowania: uzależniły sprzedaż lokalu w M. od uprzedniej sprzedaży przez powódkę oraz jej męża posiadanych przez nich mieszkań, położonego w S. przy ul. (...) gdyż powyższe transakcje umożliwić miały powódce uwolnienie się od obowiązku dokonania zwrotu bonifikaty. Nadto strony uzgodniły, iż cena sprzedaży lokalu położonego w M. zapłacona zostanie pozwanemu w sześciu ratach, a było to determinowane chęcią darowania córce otrzymanych ze sprzedaży lokalu środków pieniężnych z ich przeznaczeniem na inwestycję w działalność wypoczynkową nad morzem.

Pozwany podniósł, że niezwłocznie po zawarciu umowy sprzedaży lokalu położonego w M., powódka przeprowadziła się do mieszkania, a po jakimś czasie wraz z rodzinami zamieszkała także ich córka E. M. dlatego zarzut powódki, sugerujący brak wejścia przez nią w posiadanie ww. nieruchomości uznać należy za oczywiście bezpodstawny oraz w pełni niezrozumiały. Pozwany oświadczył, iż po raz pierwszy dowiedział się o zamiarze nabycia przez powódkę nieruchomości w Niemczech na początku 2011 roku, kiedy to E. M. poinformowała pozwanego oraz A. B. (1), że jej ojciec jest chory na nowotwór oraz, że również z niezrozumiałych dla niej względów, jego wolą jest przeprowadzić się do Niemczech.

W dalszej kolejności pozwany wskazał, że E. M. wraz z matką skontaktowała się z A. B. (1), prosząc spotkanie, w trakcie którego A. B. (1) poproszony został o udzielenie pożyczki w wysokości 100.000 zł, która zwrócona miała zostać

do końca 2013 roku, zaś wedle oświadczeń E. M. oraz jej matki, wysokość pożyczki determinowana była potrzebą wdrożenia kosztownego leczenia oraz zagwarantowania choremu należytej opieki lekarskiej. Pozwany wskazał, że z uwagi na nieprzychylność A. B. (1), determinowaną wysokością obciążającego już powódkę względem pozwanego długu, powódka wraz z E. M. zaproponowały odsprzedaż A. B. (1) lokalu, położonego w M. za cenę 160.000 zł. Po przeprowadzonych negocjacjach, A. B. (1) zgodził się nabycie od powódki oraz jej męża nieruchomości za cenę 130.000 zł, zaś kwotę powyższą A. B. (1) wręczył powódce w gotówce za pokwitowaniem w dniu 10 czerwca 2011 roku.

Pozwany podniósł, że kilka miesięcy później, E. M. ponownie zwróciła się do A. B. (1) z prośbą o udzielenie pożyczki w wysokości 75.000 zł, a prośbę swą uzasadniała potrzebą uregulowania obciążających ją długów spadkowych po zmarłym ojcu, A. B. (1), mając na uwadze deklarowaną przez siebie oraz swojego partnera (pozwanego) gotowość do świadczenia pomocy, darząc E. M. pełnym zaufaniem, udzielił wnioskowanej pożyczki, określając termin jej zwrotu na dzień 9 września 2012 roku.

Pozwany podał, że bezskuteczny upływ wszystkich terminów płatności, zarówno tych obciążających powódkę, jak też E. M. (1) skutkowało pogorszeniem się wzajemnych relacji łączących pozwanego z powódką oraz jej powódką aż do ich całkowitego zaniku. Dodał, że w celu wyegzekwowania należnych A. B. (1) środków pieniężnych, z jego wniosku prowadzone było postępowania egzekucyjne, które zakończyło się umorzeniem z uwagi na jego bezskuteczność. Pozwany w celu zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności, zawniósł o nadanie aktowi notarialnemu z dnia 6 września 2010 roku klauzuli wykonalności.

Wyrokiem z dnia 28 października 2015 roku Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w całości.

Sąd oparł rozstrzygnięcie o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 8 grudnia 2008 r. powódka wraz z mężem T. M. zawarli z Gminą Miasto S. umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz o oddanie w użytkowanie wieczyste i ustanowienie hipoteki.

Mocą umowy ustanowiono odrębną własność lokalu nr (...) położonego w S. przy ul. (...) i sprzedano powódce wraz z mężem ww. lokal.

Sprzedaż przedmiotowego lokalu została dokonana przy uwzględnieniu 95% bonifikaty i wyniosła 11.705 zł.

Powódka wraz z mężem w dniu 6 września 2010 r. zawarli w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży lokalu położonego w S. przy ul. (...) M. K. oraz R. K. oraz tego samego dnia u tego samego notariusza zawarli umowę sprzedaży nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej 43.90 m², dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), od N. D., zaś cena sprzedaży w obu przypadkach wynosiła 239.000 zł.

W akcie notarialnym znalazł się zapis zgodnie z którym małżonkowie M. zobowiązali się solidarnie zapłacić całość ceny N. D. w terminie do dnia 6 października 2010 r. i odnośnie wykonania tego zobowiązania poddali się solidarnie egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Niezależnie od tego, zarówno przed jak i po zawarciu umowy sprzedaż strony zawarły dodatkowe porozumienie zgodnie z którym małżonkowie M. nie będą musieli płacić ceny wskazanej w umowie, a własność lokalu zostanie w terminie późniejszym przeniesiona na partnera pozwanego A. B. (1).

Małżonkowie M. nie uiszcili powyższej kwoty. N. D. nie skierował do powódki oraz jej męża żadnego wezwania do zapłaty kwoty tytułem ceny wynikającej z powyższej umowy.

Małżonkowie M. zawarli umowę nabycia nieruchomości w M. należącej do N. D. w celu uniknięcia obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej przez Gminę na zakup ich lokalu przy ul. (...) w S..

Powódka oraz jej mąż nigdy nie zamieszkali w nieruchomości w M..

W dniu 4 stycznia 2011 r. E. M. zakupiła od S. L. nieruchomość zabudowaną domem mieszkalnym, położoną w Niemczech w miejscowości B. za kwotę 50.000 Euro. Nieruchomość została zakupiona przez córkę powódki z uwagi na stan zdrowia męża powódki.

Wydanie powyższej nieruchomości nastąpiło we wrześniu 2010 r. i powódka oraz jej mąż zamieszkali w tejże nieruchomości.

W dokonaniu płatności za powyższą nieruchomość pomagał A. B. (2).

Dnia 10 czerwca 2011 r. Z. i T. M. dokonali sprzedaży nieruchomości położonej w M., zakupionej od pozwanego kilka miesięcy wcześniej, na rzecz A. B. (1), tj. partnera pozwanego.

Cena sprzedaży nieruchomości wskazana w akcie notarialnym opiewała na kwotę 130.000 zł, przy czym zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami nigdy nie została uiszczona przez kupującego A. B. (1).

Postanowieniem z dnia 26 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie nadał aktowi notarialnemu z dnia 6 września 2010 r. rep. nr (...) sporządzonemu przez notariusza K. W. klauzulę wykonalności (sygn. akt: IX Co 945/14).

Z wniosku A. B. (1) Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie M. F. prowadził przeciwko E. M. postępowanie egzekucyjne pod sygn. akt Km 866/13.

Powyższa egzekucja prowadzona była na podstawie tytułu wykonawczego w postaci nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu z dnia 5 grudnia 2012 r. sygn. akt I Nc 744/12 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 11 lutego 2013 r. postanowieniem Sądu Rejonowego w Świnoujściu.

Postępowanie egzekucyjne zakończyło się umorzeniem z uwagi na jego bezskuteczność.

W dniu zawarcia umowy sprzedaży lokalu N. D., A. B. (1) oraz E. M. pozostawali w bliskich relacjach towarzysko-biznesowych. Znajomość powyższa zapoczątkowana została około 2000 roku, kiedy to E. M. zatrudniona została przez pozwanego w prowadzonym przezeń punkcie gastronomicznym położonym w D.. Wskazane osoby nieformalnie współpracowały w związku z wykonywaniem działalności gospodarczej.

N. D., A. B. (1) oraz E. M. dążyli sobie dużym zaufaniem. E. M. co jakiś czas pożyczła pieniądze od N. D. lub A. B. (1).

Pozwany oraz A. B. (1) utrzymywali również bardzo dobre relacje z powódką oraz jej mężem, czasami spędzali razem Ś., także w domu w B..

Mąż powódki T. M. pod koniec 2008 r. dowiedział się, iż choruje na nowotwór, po badaniach przeprowadzonych w (...) Szpitalu (...). Następnie w lutym 2009 roku w (...) Szpitalu (...) przeszedł operację usunięcia płuca. Rodzina powódki nigdy nie ukrywała choroby T. M..

Mąż powódki jako osoba ubezpieczona korzystał z leczenia w ramach państwowej opieki zdrowotnej. Mąż powódki zmarł w dniu (...) roku.

Pomiędzy E. M., powódką i jej mężem oraz N. D. i A. B. (1) doszło do zakończenia współpracy i pogorszenia wzajemnych stosunków. Miało to miejsce po sprzedaży nieruchomości A. B. (1). Pogorszenie się stosunków wynikało w głównej mierze z nieporozumień na tle wzajemnych rozliczeniach finansowych.

W oparciu o przedstawione ustalenia Sąd znał powództwo za zasadne.

Jako podstawę prawną żądania pozwu wskazano art. 840 § pkt 1 i 2 k.p.c. Zdaniem Sądu Okręgowego istota sporu sprowadzała się do oceny treści porozumień związanych z zawarciem umowy z 6 września 2010 r., na podstawie której N. D. sprzedał Z. i T. M. lokal mieszkalny przy ul. (...) w M.. Sąd uznał, że zebrany w sprawie materiał dowodowy

potwierdza, że celem w którym zawarto powyższą umowę było umożliwienie Z. i T. M. uniknięcie obowiązku zwrotu bonifikaty na rzecz Gminy, przewidzianego w art. 68 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 j.t.) w związku ze sprzedażą w dniu 6 września 2010 r. nabytego wcześniej z bonifikatą od Gminy lokalu przy ul. (...). Zawarcie obu umów w dniu 6 września 2010 r. pozwoliło małżonkom M. na wywołanie wrażenia, że środki ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) zostały przeznaczona na zakup lokalu w M., co zgodnie z art. 68 ust. 5 lit. a) ustawy o gospodarce nieruchomościami zwalniało ich z obowiązku zwrotu bonifikaty. Sąd dał wiarę powódce, że pomysłodawcą takiego rozwiązania byli N. D. i A. B. (1), a jego wdrożenie było możliwe dzięki zaufaniu jakim w tamtym czasie się darzyli w związku z uczestnictwem w prowadzonej przez nich działalności gospodarczej.

Sąd nie podzielił jednak stanowiska powódki, że umowa sprzedaży lokalu w M. została zawarta dla pozorów w rozumieniu art. 83 k.c. i stąd jest nieważna. Przeciwno uznaniu tej umowy za nieważną przede wszystkim przemawia zdaniem Sądu fakt późniejszego zbycia tego lokalu na rzecz A. B. (1) (w dniu 10 czerwca 2011 r.). Koncepcja powódki, że powyższa umowa była umową pozorną (symulowaną) nie wytrzymuje zdaniem Sądu krytyki także dlatego, że powódka nie wskazała jakie zatem były postanowienia umowy ukrytej. Z pojęciem umowy pozornej nierozdzielnie związane jest pojęcie umowy ukrytej. Nie mogła to być umowa darowizny, albowiem zgodnie z utrwalonym orzecnictwem Sądu Najwyższego ukryta czynność darowizny nieruchomości nie zachowuje formy szczególnej pod rygorem nieważności, tj. formy aktu notarialnego, i z tego względu jest nieważna. To samo dotyczy każdej innej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości. Nie jest również możliwe skuteczne podważenie zawartego w powyższym akcie notarialnym oświadczenia woli w zakresie ceny, prowadziłoby to bowiem do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności w rozumieniu art. 247 k.p.c. Sąd przypomniał, że do essentialia negotii umowy sprzedaży (art. 535 k.c.) należą cena sprzedaży nieruchomości, określenie stron umowy i jej przedmiotu. Skoro zatem ustawa uzależnia ważność umowy od zachowania formy notarialnej (art. 158 k.c.), to znaczy, że w tej formie musi być określona co najmniej istotna treść umowy.

W rezultacie Sąd stwierdził, że nie można uznać, by podważanie jednego z istotnych elementów umowy, jakim jest cena sprzedaży i wykazywanie, że cena umówiona była inna niż ujawniona w akcie, a tym samym wyrażona w innej formie niż notarialna, nie stanowiło obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Tym bardziej niedopuszczalne byłoby podważanie wszystkich istotnych elementów takiej umowy w celu wykazania tego, że do jej zawarcia w ogóle nie doszło.

W rezultacie Sąd stwierdził brak podstaw do uznania, że umowa sprzedaży nieruchomości w M. z 6 września 2010 r. jest nieważna.

Zdaniem Sądu powyższa umowa jest ważna, niemniej strony zawarły dodatkowe porozumienie zgodnie z którym N. D. nie będzie dochodził od małżonków M. zapłaty wskazanej w § 4 ceny w wysokości 239 000 zł. Powyższe porozumienie było niezależne od ustaleń zawartych umowie sprzedaży lokalu i faktycznie zostało zawarte oraz realizowane po zawarciu umowy z 6 września 2010 r. - aż do czasu, gdy relacje pomiędzy stronami nie uległy diametralnemu pogorszeniu. Wówczas N. D. postanowił skorzystać z faktu, że małżonkowie M. poddali się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. dla uzyskania środków, które jego zdaniem przysługiwały mu od E. M.. Po powstaniu tytułu egzekucyjnego - aktu notarialnego zobowiązanie jednak wygasło na skutek zawarcia powyższego dodatkowego porozumienia, co stosownie do art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. pozwala na uwzględnienie roszczenia o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności.

Stanowisko powódki w zakresie okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia potwierdzają zdaniem Sądu zeznania świadków: B. B. (1), który w szczególności potwierdził że powódka i jej mąż nie wprowadzili się do lokalu w M., I. B., P. G., A. H. oraz jej córki E. M.. Powyższe zeznania potwierdzają w szczególności zamiar zakupu nieruchomości w Niemczech, wprowadzenie się do domu w B. jeszcze we wrześniu 2010 r. oraz są spójne, logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym.

Sąd nie dał wiary stanowisku pozwanego oraz powołanych przez niego świadków zakresie w jakim miałyby z nich wynikać, że powódka jest zobowiązana do zapłaty ceny wskazanej w umowie z 6 września 2010 r. uznając, że ta

wersja zmierza wyłącznie do osiągnięcia celu procesowego pozwanego, jakim jest wyegzekwowanie powyższej kwoty. W szczególności Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka A. B. (2) w zakresie w jakim ten sugerował, że był świadkiem przekazywania powódce pieniędzy za lokal w M. odsprzedany A. B. (1) umową z 10 czerwca 2011 r. uznając, że wynikają one z faktu, że córka powódki E. M. jest mu winna pieniądze. Stanowisko pozwanego niewątpliwie jest spójne, ale w przeciwieństwie do stanowiska powódki nie jest wiarygodne, gdyż w ocenie Sądu jest ono wyłącznie następstwem konfliktu związanego z pogorszeniem początkowo bardzo bliskich relacji z powódką i jej córką. Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanego, ponieważ nie stawiał się na termin przesłuchania i nie dostarczył usprawiedliwienia wystawionego przez lekarza sądowego, stosownie do art. 214¹ § 1 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając Sądowi naruszenie art. 247 k.p.c, które miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie, poprzez dokonanie oceny i oparcie ustaleń na podstawie dowodu ze świadków i z przesłuchania powódki przeciwko osnowie dokumentu obejmującego czynność prawną, tj. aktu notarialnego z dnia 06.09.2010r. (Rep. A numer (...)) sporządzonego przed notariuszem K. W., co doprowadziło do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności a także przeciwko osnowie dokumentu obejmującego czynność prawną, tj. aktu notarialnego z dnia 10.06.2011r. (Rep. A numer (...)) sporządzonego przed notariuszem K. T., co doprowadziło do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności;

Nadto zarzucono naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd oceny dowodów w postępowaniu w sposób dowolny, a nie swobodny, sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego oraz bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, co w konsekwencji doprowadziło zdaniem skarżącego do błędów w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na przyjęciu nieprawdziwych założeń, iż:

a. pomiędzy stronami istniało porozumienie, przed i po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości w M. z dnia 6 września 2010 r., zgodnie z którym pozwany nie będzie dochodził od małżonków M. zapłaty wskazanej w § 4 umowy sprzedaży z dnia 06.09.2010 r. ceny w wysokości 239.000,00 zł a własność lokalu w okresie późniejszym zostanie przeniesiona na partnera N. D. – A. B. (1),

b. na skutek zawarcia w/w porozumienia wygasło zobowiązanie powódki do zapłaty kwoty 239.000,00 zł z tytułu sprzedaży nieruchomości w M.,

c. cena za zakup nieruchomości w M. nigdy nie została uiszczona przez A. B. (1) z uwagi na istnienie pomiędzy stronami dodatkowego w/w porozumienia,

d. zeznania świadków I. B. oraz P. G. polegają na prawdzie oraz są spójne i wiarygodne,

Zarzucono też naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez wadliwe sporządzenie uzasadnienia wyroku z dnia 28 października 2015 r. przez Sąd I instancji, polegające na nie-wskazaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, w tym: faktów, które Sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz naruszenie a art. 840§1 pkt. 2 kpc poprzez uznanie, iż zostały spełnione zawarte w nim przesłanki, co pozwoliło na uwzględnienie powództwa w sytuacji gdy materiał dowodowy postępowania wskazuje, iż po zawarciu umowy z dnia 06.09.2010 r pomiędzy stronami nie doszło do jakichkolwiek nowych porozumień czy ustaleń.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu rozwinięto zarzuty i przeprowadzono krytykę oceny dowodów przedstawionej przez Sąd I instancji wskazując na nieuzasadnioną odmowę wiarygodności dowodu z odpisu aktu notarialnego oraz zeznań świadków B. i B. i bezzasadne przyznanie takiego waloru świadkom od kilku lat skonfliktowanym z pozwanym i jego partnerem życiowym . Przedstawiono też wywód podważający przyjętą przez Sąd I instancji koncepcję i ustalenia dotyczące dodatkowego porozumienia między stornami dotyczącego zobowiązania się pozwanego do nieegzekwowania kwoty stanowiącej cenę z umowy sprzedaży zawartej między stronami procesu wskazując na niedopuszczalność prowadzenia dowodu przeciwko osnowie dokumentu umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego

Stwierdzono też że Sąd wadliwie zastosował art. 840 §1 pkt.2) k.p.c. gdyż nie było podstaw do uznania, że po powstaniu tytułu egzekucyjnego zaistniała okoliczność powodująca, że roszczenie nie może być egzekwowane.

W odpowiedzi na apelację wniesiono o jej oddalenie przedstawiając wywód popierający ocenę dowodów przedstawioną przez Sąd Okręgowy oraz wyciągnięte stąd wnioski faktyczne i ocenę prawną.

Równolegle wskazano, że podtrzymywana jest argumentacja powódki dotycząca pozorności czynności prawnej oraz wywieziono, że z ustaleń i oceny Sądu wynikają okoliczności stanowiące to uzasadniające.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 382 k.p.c. Sąd II instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Z regulacji tej wynika, że postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy, co oznacza, że wyrok sądu drugiej instancji musi opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych.

Oceniając w tym kontekście materiał procesowy w pierwszej kolejności stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe i ocenił przedstawione dowody, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) znajdują co do zasady (z przedstawionymi niżej zastrzeżeniami i korektami) odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy czyni te ustalenia częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Z podstawy faktycznej wyroku wyeliminować należało zbędne w realiach sprawy dla rozstrzygnięcia i niepoparte dostatecznie materiałem dowodowym ustalenia Sądu Okręgowego w zakresie zawarcia między stronami dodatkowej ustnej umowy co do braku obowiązku zapłaty ceny nieruchomości oraz znaczenia porozumienia dotyczącego przeniesienia w późniejszym terminie nieruchomości na rzecz A. B. (1). W ocenie Sądu Apelacyjnego wywody ustalenia Sądu I instancji w tym zakresie dotyczą okoliczności o których mowa w art. 83 §1 k.c. a więc uzgodnienia między stronami złożenia oświadczenia woli w formie aktu notarialnego bez zamiaru wywołania skutków prawnych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego ustalenia Sądu I instancji uzupełnić należy w związku z tym nadto jedynie o następujące okoliczności.

Po pierwsze opisując fakt złożenia przez strony oświadczeń woli z dnia 6 września 2010 roku ustalić należy, że powódka i jej mąż nie mieli zamiaru nabycia nieruchomości objętej aktem notarialnym. Pozwany wiedział o braku woli wywołania skutków prawnych i stan ten akceptował. Strony w wykonaniu wcześniejszego planu złożyły oświadczenia przed notariuszem jedynie w celu uzyskania dokumentu, z którego będzie wynikało, że powódka i jej mąż za środki uzyskane ze sprzedaży w dniu 6 września 2010 nieruchomości przy ul. (...) wydatkowali w całości na zakup innego lokalu mieszkalnego. Strony wcześniej też uzgodniły, że w terminie późniejszym powódka i jej mąż ponownie złożą oświadczenia woli, których treścią będzie przeniesienie prawa do lokalu na rzecz A. B. (1) – osoby pozostającej w faktycznym związku partnerskim z pozwanym.

Okoliczność tą ustalić należało w oparciu o zeznania świadków E. M., B. B. (1), I. B. i powódki, którym Sąd odwoławczy dał wiarę z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu Sądu I instancji i przedstawionych poniżej w ramach dalszych wywodów.

Jako dokonaną za zgodą obu stron bez woli wywołania skutków prawnych uznać należało też umowę z dnia 10 czerwca 2011 roku zawartą między powódką i jej mężem oraz A. B. (1) a dotyczącą sprzedaży nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...).

Okoliczność tą ustalić należało na podstawie dowodu z zeznań powódki i E. M..

Dokonując oceny prawnej stanu faktycznego, Sąd odwoławczy stwierdza, że trafna jest konkluzja Sądu I instancji dotycząca zaistnienia przesłanek do zastosowania normy art. 840 k.p.c. i pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego wskazanego w pozwie. Konkluzja ta jednak musi być oparta o inne przesłanki prawne.

Odmienne Sąd odwoławczy ocenił ważność czynności prawnej, z której wynikać miało zobowiązanie do spełnienia świadczenia objętego tytułem wykonawczym i w związku z tym jako podstawę rozstrzygnięcia przyjął normę art. 840 §1 pkt. 1 k.p.c. .

W ocenie Sądu materiał procesowy i ustalenia dokonane przez Sąd I instancji wskazują na to że oświadczenia woli złożone przez strony umowy sprzedaży lokalu położonego w M. przy ul (...) zawartej przed notariuszem w dniu 6 września 2010 roku powinny być kwalifikowane prawnie jako oświadczenia pozorne w rozumieniu normy art. 83 §1 k.c.

Zgodnie z tą normą nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności.

Sąd Okręgowy odrzucając możliwość uznania umowy za pozorną w istocie poparł się wyłącznie o wnioski wynikające z przeprowadzonej przez siebie wykładni normy art. 83 k.c. i na tej podstawie stwierdził, że zachowanie stron jakkolwiek zmierzało do upozorowania transakcji kupna lokalu mieszkalnego jedynie w celu zachowania prawa powódki i jej męża do bonifikaty wynikającej z wcześniejszego nabycia od gminy lokalu przy ul. (...), to nie może być uznane za pozorne z uwagi na brak przesłanek z art. 83 §1 zdanie drugie k.p.c. i dokonane później rozporządzenie lokalem na rzecz partnera pozwanego .

Sąd wskazał więc na fakt późniejszego zbycia lokalu przez powódkę partnerowi życiowemu pozwanego oraz wywiódł, że powódka twierdząc, iż umowa sprzedaży była umową pozorną (symulowaną) nie wykazała, jaka miałyby być treść umowy dysymulowanej (ukrytej). Dla uzasadnienia konieczności wykazania także tej okoliczności Sąd Okręgowy odwołał się do orzecznictwa Sądu Najwyższego, wskazując na wynikającą ze specyfiki oświadczenia woli w formie aktu notarialnego niemożność przypisania umowie pozornej jednocześnie znaczenia prawnego (skutków) umowy ukrytej jeśli dla jej ważności wymagana jest również forma kwalifikowana.

Uwagi Sądu I instancji są trafne w odniesieniu do tzw. pozorności kwalifikowanej nie dotyczą jednak zaistniałe w niniejszej sprawie tzw. pozorności zwykłej (bezwzględnej).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego i nauce prawa wielokrotnie wskazywano, że do wystąpienia pozorności konieczne (i wystarczające) jest, aby oświadczenie woli złożone zostało drugiej stronie bez zamiaru wywołania skutków prawnych. Istotnie jest, by druga strona miała świadomość i akceptowała brak zamiaru wywołania skutków prawnych. Pozorność określa się więc jako niezgodność między aktem woli a jej przejawem na zewnątrz.

Dokonując wykładni normy art. 83 K.c. odróżnia się tzw. pozornosc zwykłą (bezwzględną) a więc sytuację w której strony składając oświadczenie woli nie chcą wywołać żadnych skutków prawnych, oraz tzw. pozornosc kwalifikowaną (względna) rozumianą jako sytuację, gdy po oświadczeniem składającym się na czynność pozorną strony starają się ukryć inne rzeczywiste oświadczenie woli (tzw. czynność ukrytą - por. np. uzasadnienie wyroku SN z dnia 26 września 2014 IV CSK 692/13, wyrok z 12 czerwca 2015, II CSK 455/14, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2011 III CZP 79/11 OSNC 2012/6/74).

W przypadku pozorności zwykłej kwestie walidacyjne dotyczące umowy ukrytej (dysymulowanej) w ogóle więc nie powstają (strony nie zamierzają pozorną czynnością żadnych skutków prawnych). Są one istotne jedynie w przypadku pozorności kwalifikowanej.

W pierwszym przypadku regulowanym w art. 83 §1 k.c. dla uznania czynności prawnej za pozorną wystarczy więc wykazanie braku woli wywołania skutków prawnych przez składającego oświadczenie oraz świadomości i zgody na ten stan rzeczy po stronie kontrahenta.

Nie ma też podstaw prawnych, by twierdzić, że spod pojęcia pozorności zwykłej wyjęte są czynności zawierane w formie aktu notarialnego. Nie sposób więc twierdzić, że umowa sprzedaży nieruchomości zawarta w takiej formie nie może być dotknięta tą wadą oświadczenia woli. Nadanie czynności pozornej formy wymaganej przez ustawę dla ważności umowy nie usuwa (nie konwaliduje) wady oświadczenia woli, o której mowa. Jak bowiem obrazowo wyjaśnia się w nauce prawa, istotą pozorności jest właśnie to, by „niewstępująca w rzeczywistości wola stron została na zewnątrz upozorowana w taki sposób, aby wytworzyć przeświadczenie wśród otoczenia że czynność została rzeczywiście dokonana” (por. np. Z. Radwański, System Prawa Prywatnego tom 2 Warszawa 2002, s. 385). Skoro zaś czynność pozorna ma zmylić inne osoby (poza jej stronami) to nadanie jej kwalifikowanej formy wymaganej przez przepisy prawa staje się oczywiste.

W związku z tym nie można twierdzić, że sam fakt zawarcia umowy w formie aktu notarialnego czyni niemożliwym przyjęcie, iż oświadczenie woli kupującego zostało złożone drugiej stronie dla pozorów.

W sprawie nie zachodzi też sytuacja, w której strona powodowa wywodziłaby, że pozornością objęte była wyłącznie część umowy (np. by pozorne było wyłącznie zastrzeżenie ceny) na co zdaje się zwracać uwagę Sąd I instancji w swoich wywodach. W pozwie powódka wskazała jasno, że umowa sprzedaży (cała umowa) a nie tylko jej poszczególne zastrzeżenia została zawarta dla pozorów, jedynie po to by uniknąć konieczności zwrotu bonifikaty.

Zatem strony umowy nie miały zamiaru wywołania żadnych skutków prawnych, jakie wiązać miałyby się z tą umową a jedynie stworzyć wrażenie wśród otoczenia, że doszło do kupna przez powódkę nieruchomości za środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przy ul. (...).

Przyjęciu pozorności czynności dokonanej w formie aktu notarialnego nie stoi na przeszkodzie też wskazywana przez Sąd Okręgowy okoliczność, że powódka następnie rozporządziła nieruchomością na rzecz partnera pozwanego. Nawet gdyby przyjąć że to kolejne oświadczenie nie miało cechy pozorności i wywołało skutki prawne przypomnieć należy, że sytuacja taka objęta jest regulacją art. 83 §2 k.c.

Ochrona osób działających w dobrej wierze (art. 83 §2 k.c.) nie wyłącza więc skutków wady oświadczenia woli, o której mowa w art. 83 §1 k.c. Niezależnie od tego, jak zostanie wyjaśnione niżej, przyjąć należy że kolejny nabywca nieruchomości jako osoba pozostająca w bliskich relacjach osobistych z pozwanym zdawał sobie sprawę z pozorności czynności.

W rezultacie nie można uznać by opisane przez Sąd Okręgowy okoliczności nie pozwalały na zastosowanie normy art. 83 §1 k.c.

Zatem ocenić należy w sprawie jedynie to, czy powódka wykazała, że składając pozwanemu oświadczenie woli z dnia 6 września 2010 nie miała zamiaru wywołania skutków prawnych, a pozwany o tym wiedział i na to się godził.

W ocenie Sądu odwoławczego okoliczności te zostały wykazane, co wynika już z oceny materiału procesowego przedstawionej przez Sąd Okręgowy i poczynionych przez ten Sąd ustaleń (a także wstępnych jego uwag zawartych w rozważaniach prawnych).

Przede wszystkim z relacji świadków, którym Sąd Okręgowy zasadnie dał wiarę wywodzić należy, że obie strony umowy sprzedaży działały jedynie w celu upozorowania wydatkowania przez powódkę i jej męża środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą na zakup innego lokalu mieszkalnego.

Skutkiem tej pozornej transakcji miało być jedynie uniknięcie przez powódkę i jej zmarłego męża problemów, jakie wiązać się mogły z ewentualnym żądaniem zwrotu bonifikaty przez Gminę (a więc umowa miała służyć jedynie

wykazaniu wobec Gminy, że prawo do żądania zwrotu bonifikaty mimo sprzedaży lokalu nie powstało). Sąd I instancji także nadaje takie właśnie znaczenie faktyczne zaszcłościom między stronami procesu.

Konkluzje te znajdują potwierdzenie w kontekście faktycznym, tworzonym przez udowodnione lub bezsporne okoliczności, w jakich doszło do złożenia oświadczeń woli stron procesu.

Z materiału procesowego wynika, że powódka i jej małżonek nabyli od Gminy S. w dniu 8 grudnia 2008 odrębną własność lokalu położonego w S. przy ul (...). Sprzedawca udzielił nabywcom bonifikaty od ceny stosownie do art. 68 cytowanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie zastrzeżono obowiązek „zwrotu” kwoty również udzielonej bonifikacie (a więc w istocie obowiązek zapłaty całości ceny ustalonej stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami) jeśli nabywcy zbędą lokal przed upływem 5 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży wskazując jednocześnie okoliczności wyłączającej ten obowiązek stosownie do treści art. 68 ustawy.

Wśród okoliczności tych wskazano sytuację sprzedaży lokalu, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży zostaną w ciągu 12 miesięcy przeznaczone na nabycie innej nieruchomości lub lokalu przeznaczonego na cele mieszkaniowe.

W świetle materiału procesowego strony procesu przed zawarciem umowy pozostawały w bardzo bliskich – przyjacielskich relacjach towarzyskich, a pozwany (jak i jego partner życiowy A. B. (1)) znał doskonale sytuację rodzinną i majątkową powódki oraz współpracował gospodarczo przez dłuższy okres czasu z córką powódki. W tym kontekście wiarygodne stają się twierdzenia o tym, że sama czynność miała stanowić formę przyjacielskiej przysługi pozwanego względem powódki i jej męża.

Na pozorny charakter obu czynności dotyczących lokalu w M. (a więc umowy z 6 września 2010 i umowy z 10 czerwca 2011) wskazuje też to, że cena, za jaką został nabyty lokal od pozwanego przez powódkę i jej męża odpowiada dokładnie cenie, za jaką powódka sprzedała lokal nabyty od Gminy.

Obie transakcje pozostają w ścisłym związku czasowym (zostały zawarte tego samego dnia przed tym samym notariuszem), co wobec dokładnie takiej samej wartości ceny czyni dodatkowo wiarygodnym twierdzenie powódki o ich powiązaniu jedynie w celu wykazania przed Gminą wydatkowania środków uzyskanych ze sprzedaży na cele zgodne z art. 67 ust 2 pkt.5) ustawy o własności lokali.

Jednocześnie o braku woli nabycia własności nieruchomości położonej w M. świadczą dalsze okoliczności związane z (udowodnionym przez powódkę) faktem dążenia do nabycia za środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przy ul (...), nieruchomości położonej w Niemczech i poszukiwania w tym celu odpowiedniego obiektu już w pierwszej połowie 2010 roku (czego dowodzą zeznania świadka A. H.).

Powódka wskazała dodatkowo na to, że ceny domów wiejskich na terenach położonych w północno wschodnich Niemczech w bezpośredniej bliskości granicy z Polską (i S.) były w tamtym czasie znacznie korzystniejsze niż ceny podobnych nieruchomości (o podobnym standardzie) położonych w Polsce w pobliżu S..

Powódka wykazała, że w tym samym okresie, w którym była dokonywana transakcja z pozwanym doszło do zawarcia wstępnej umowy przez córkę powódki dotyczącej nabycia nieruchomości w miejscowości B. w Niemczech (położonej około 30 km. od centrum S.) a następnie przeprowadzki powódki i jej męża do Niemiec do tej miejscowości. Wykazano też, że na początku roku 2011 (po uzyskaniu zgody sądu niemieckiego na dokonanie czynności przez jednego ze współwłaścicieli domu będącego osobą małoletnią) doszło do definitywnego nabycia przez córkę powódki tej nieruchomości za cenę 50.000 Euro (czyli przy uwzględnieniu średniego kursu w tamtym czasie – kwotę odpowiadającą około 200.000 zł).

Cena ta jest więc porównywalna (niższa) niż uzyskana ze sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...).

Koincydencja tych transakcji lokowana również w kontekście sytuacji osobistej powódki i jej męża spowodowanej jego ciężką chorobą (w stadium terminalnym) wskazuje na to, że racjonalne i uzasadnione jest twierdzenie, że powódka i

jej mąż nie zamierzali nabyć lokalu mieszkalnego w M. lecz środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczyć na zakup domu, w którym łatwiejsza byłaby opieka nad chorym.

Nie zmienia tej konkluzji fakt, że nieruchomości w Niemczech została nabyta przez córkę powódki, skoro z materiału procesowego wynika, że osoba ta pozostawała we wspólnocie domowej z powódką i jej mężem a jednocześnie powódka wyjaśniała, że spodziewając się śmierci męża i biorąc pod uwagę swój wiek, dążyła wraz z mężem do uniknięcia ewentualnych problemów z postępowaniem spadkowym, które dotyczyłoby nieruchomości położonej na terenie obcego kraju. W sferze prawnej świadczy to jedynie o tym, że środki uzyskane za lokal przy ul. (...) stanowiły w istocie przysporzenie w majątku córki powódki.

Brak jest równocześnie dowodów na to, by córka powódki dysponowała środkami pozwalającymi jej na samodzielny zakup nieruchomości. Przeczą temu zwłaszcza udowodnione w sprawie czynności dotyczące przelewu środków walutowych tytułem ceny za nieruchomości z rachunku A. B. (2), który jako pozostający w bliskich stosunkach z obiema stronami procesu miał świadczyć przysługę polegającą na zakupie waluty po korzystnym kursie.

Z kolei świadomość pozwanego co do braku zamiaru wywołania skutków prawnych przez umowę sprzedaży uznać należy za dowiedzioną zwłaszcza przez zeznania świadków, z których wynika (niekwestionowana przez pozwanego wieloletnia i zażyła znajomość między stronami procesu. Trafnie też Sąd I instancji ustalił, że to pozwany (i jego partner) byli inicjatorami pomysłu dokonania czynności pozornej w celu udokumentowania prawa powódki i jej męża do zachowania bonifikaty po sprzedaży lokalu przy ul. (...).

W rezultacie materiał dowodowy wskazuje na to, że po stronie powódki nie było zamiaru nabycia nieruchomości w M., o czym wiedział pozwany a czynność dokonywana była w celu uzyskania dokumentu pozwalającego na zwolnienie z obowiązku zapłaty bonifikaty.

O tym że czynność prawna miała charakter pozorny świadczą też pośrednio późniejsze zaszłości. Fakt podpisania kolejnej umowy którą powódka miała przenieść własność nieruchomości na rzecz partnera życiowego pozwanego w roku 2011 (a więc zgodnie z ustaleniami) stanowił wykonanie ustaleń towarzyszących zawarciu umowy z 6 września 2010 roku i potwierdza dążenie stron do „likwidacji” rozbieżności między rzeczywistą wolą stron a udokumentowanym stanem prawnym nieruchomości

Z kolei (również trafnie eksponowane przez Sąd Okręgowy) zaniechanie domagania się zapłaty ceny przez pozwanego aż do roku 2014, kiedy to między stronami (a ściślej między pozwanym i jego partnerem a córką powódki) doszło do eskalacji konfliktu na tle rozliczeń związanych ze współpracą gospodarczą i pożyczkami, jakie miały być między tymi osobami udzielane, musiałyby być postrzegane jako sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, jeśli dotyczyłoby rzeczywistej transakcji handlowej. Nie znajduje uzasadnienia logicznego zaniechanie dochodzenia należności o istotnej wartości przez tak długi okres zwłaszcza w kontekście twierdzeń pozwanego i zeznań świadków B. i B. o wcześniejszych i stałych problemach z rozliczaniem się z córką powódki.

W związku z tym zaniechanie dochodzenia roszczenia przed 2014 roku oceniane w kontekście pozostałych dowodów również wskazuje na pozorny charakter umowy sprzedaży i próbę wykorzystania jej treści w celu rekompensaty skutków finansowych odmowy przez E. M. zaspokojenia roszczeń partnera pozwanego .

Nie może zmienić tej konkluzji wywód pozwanego co do tego, że gdyby umowa była pozorna, to strony nie zastrzeżałyby odroczonego (do dnia 6 października 2010 roku) terminu spełnienia świadczenia i nie czyniłyby zastrzeżenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 k.p.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego argumentacja ta pomija fakt, że jak wynika z zeznań powódki autorem tych zastrzeżeń (jak i pomysłu dokonania omawianej czynności) był pozwany i jego partner A. B. (1). Przyjąć więc należy, że tego rodzaju zastrzeżenia były przemyślane i mogły „zabezpieczać” pozornego zbywcę przed ewentualną nielojalnością pozornych nabywców (służyć ewentualnemu „zabezpieczeniu” interesów zbywcy w przypadku gdyby nabywcy odmówili złożenia oświadczenia woli o sprzedaży nieruchomości na rzecz partnera pozwanego).

Nadto dostrzec należy, że umowa ta (jak wskazano wyżej) była sporządzana w celu upozorowania rozporządzenia kwotą, jaką powódka miała otrzymać w wyniku umowy z 6 września 2010 dotyczącej lokalu przy ul. (...). Z kolei w tej umowie (k. 19) strony przewidziały, że cena zostanie w całości zapłacona do dnia 15 września 2010 roku i również zawarto zastrzeżenie poddania się przez nabywców egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt. 4) k.p.c. Oceniając łącznie obie umowy stwierdzić należy, że nielogicznym byłoby (z punktu widzenia celu, jaki przyświecał stronom umowy dotyczącej lokalu położonego w M.), gdyby w umowie między tymi stronami zawarto oświadczenie o zapłacie kwoty już w dniu jej zawarcia. Stąd też powtórzenie postanowienia o odroczeniu terminu płatności i zawarcie postanowienia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 k.p.c. łączy funkcjonalnie świadczenie uzyskane ze sprzedaży lokalu przy ul (...) z kwotą należną na podstawie umowy dotyczącej lokalu w M. i ma logicznie dowodzić, że na lokal ten przeznaczono środki ze sprzedaży lokalu nabytego z bonifikatą (a więc uzasadniać prawo do zachowania bonifikaty). W tym świetle konstrukcja umowy wskazywana w apelacji nie może podważać wynikających z pozostałej części materiału procesowego wniosków o pozorności tej umowy.

W rezultacie Sąd odwoławczy uznał, że umowa między stronami była dotknięta wadą, o której mowa w art. 83 §1 k.c. (oświadczenie powódki było złożone dla pozorów o czym pozwany wiedział i co akceptował). To zaś powoduje, że oświadczenie o poddaniu się egzekucji zawarte w akcie notarialnym nie może być uznane za skuteczne. W orzecznictwie i nauce prawa ugruntowany jest bowiem pogląd, że oświadczenie to musi odnosić się do istniejącego zobowiązania, które powinno być wskazane w treści tego oświadczenia. W przypadku nieistnienia tego zobowiązania oświadczenie to nie może stanowić podstaw egzekucji (nie tworzy samoistnej – abstrakcyjnej podstawy świadczenia).

Dokonując oceny tego stanu w płaszczyźnie normy art. 840 k.p.c. stwierdzić należy, że zgodnie z art. 840 § 1 pkt. 1) k.p.c. dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście.

W świetle wcześniejszych uwag stwierdzić należy, że zobowiązanie wymienione w klauzuli umownej, która stanowi tytuł egzekucyjny, nie powstało, co uzasadnia żądanie pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego w oparciu o powołaną podstawę prawną.

Odnosząc się szczegółowo do zarzutów apelacji stwierdzić należy, że zasadna jest ta część argumentacji (odwołująca się zarówno do art. 247 k.p.c. jak i art. 233 k.p.c.) która wskazuje na brak podstaw do ustalenia, iż umowa sprzedaży miała wywołać skutki prawne (nie była pozorna) a oprócz tej umowy strony zawarły dodatkowe porozumienie dotyczące zobowiązania się pozwanego do nieegzekwowania kwoty objętej zastrzeżeniem poddania się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt. 4) k.p.c. (a więc zawarcia swoistego pactum de non petendo). Żadna ze stron nie podnosiła twierdzeń o zawarciu takiego porozumienia. Trudno jest również wywodzić podstawę do ustalenia istnienia takiej umowy w oparciu o zeznania powódki, lub świadków którym Sąd dał wiarę i wskazał jako podstawę tych ustaleń: córki powódki, I. B., P. G.). Z zeznań tych wywodzić należy bowiem że cała umowa sprzedaży miała być zawarta dla pozorów o czym pozwany wiedział i brak jest podstaw do przyjęcia tezy przyjętej przez Sąd I instancji. Szczegółowo kwestie te zostały przedstawione wyżej.

Nie można natomiast podzielić argumentacji skarżącego co do ewentualnego naruszenia art. 247 k.p.c. przez czynienie przez Sąd Okręgowy ustaleń co do istnienia odrębnego porozumienia dotyczącego zobowiązania się pozwanego do niedochodzenia ceny. Porozumienie takie według Sądu Okręgowego nie było elementem umowy sprzedaży (lecz miało zostać zawarte odrębnie). Norma art. 247 k.p.c. natomiast zakazuje prowadzenia dowodu z zeznań świadków lub przesłuchania stron czynności prawnej, którego przedmiotem byłaby treść tej tylko czynności, która została objęta dokumentem. Nie obejmuje on zakazu dowodzenia innych oświadczeń (związanych jedynie z tą czynnością).

Inną kwestią jest natomiast ocena skutków takich oświadczeń. Z uwagi na brak podstaw dowodowych do ustalenia zawarcia umowy dotyczącej zobowiązania pozwanego do niedochodzenia należności kwestia ta jednak jest nieistotna dla rozstrzygnięcia.

Wskazać też należy, że ograniczenia dowodowe określone normą art. 247 k.p.c. nie mogą dotyczyć istotnych dla niniejszej sprawy kwestii objętych normą art. 83 §1 k.c. W przypadku okoliczności świadczących o pozorności przedmiotem dowodu nie jest bowiem treść oświadczeń złożonych przy zachowaniu formy aktu notarialnego (treść ta nie jest bowiem sporna) lecz kwestie towarzyszące złożeniu tych oświadczeń (a więc zgodnie z art. 83 §1 k.c. – brak zamiaru wywołania skutków prawnych oraz świadomość tego faktu i zgoda strony przeciwnej na przyjęcie pozornego oświadczenia. Okoliczności te nie są objęte treścią oświadczenie pozornego i jako takie nie podlegają ograniczeniom dowodowym z art. 247 k.p.c.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 §1 k.p.c. przypomnieć należy w pierwszej kolejności, że prawidłowe postawienie takiego zarzutu wymaga wskazania konkretnego dowodu przeprowadzonego w sprawie, którego zarzut dotyczy i podania, w czym skarżący upatruje wadliwej jego oceny.

Jeśli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo (wbrew zasadom doświadczenia życiowego) nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 roku, IV CKN 1316/00, Lex nr 80273). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (tak Sąd Najwyższy m.in. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 roku, IV CKN 970/00, Lex nr 52753; z dnia 12 kwietnia 2001 roku, II CKN 588/99, Lex nr 52347; z dnia 10 stycznia 2002 roku, II CKN 572/99, Lex nr 53136).

Wobec tego zarzucenie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać tylko na przedstawieniu przez stronę alternatywnego stanu faktycznego, ale na podważeniu podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2001 roku, II CKN 588/99, Lex nr 52347; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2003 roku, I CKN 160/01, Lex nr 78813; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 roku, IV CK 274/03, Lex nr 164852; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2004 roku, II CK 393/03, Lex nr 585758).

Innymi słowy nawet gdyby na tle zebranych dowodów można byłoby uzasadnić (z zachowaniem zasad logiki i doświadczenia życiowego) różne (odmienne) ustalenia co do przebiegu faktów istotnych dla rozstrzygnięcia, to kompetencja (władza) jurysdykcyjna Sądu polega między innymi na tym, iż sąd dokonuje wyboru jednej z tych wersji a jego ocena musi się ostać, jeśli pozostaje w zgodzie z opisanym wyżej wzorcem stosowania normy art. 233 §1 k.p.c.

Skarżący podnosząc więc i uzasadniając zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. nie może poprzestać na przytoczeniu własnej oceny materiału procesowego i przedstawieniu twierdzeń co do wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów lecz winien wykazać w jakich dokładnie fragmentach ocena materiału dowodowego przedstawiona przez Sąd Okręgowy popada w sprzeczność z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego (ewentualnie pomija istotne fragmenty materiału przedstawionego pod osąd).

W niniejszej sprawie wyводу takiego w zasadzie nie przedstawiono poprzestając na eksponowaniu własnej wersji zdarzeń i uzasadnianiu waloru wiarygodności zeznań świadków B. i B. oraz deprecjonowaniu takiego waloru w odniesieniu do świadków, którym wiarę dał Sąd.

Skarżący rozpoczął od wskazania, że zeznania świadków, którym Sąd Okręgowy dał wiarę pochodzą od osób związanych z powódką więzami rodzinnymi (świadek E. M.) lub skonfliktowanych z pozwanym i jego partnerem życiowym. Z tego już skarżący wywodzi brak wiarygodności świadków.

Jednocześnie pomija skarżący, że swoje twierdzenia faktyczne popiera zeznaniami świadka będącego jego partnerem życiowym i skonfliktowanego z powódką i jej córką jak i innymi osobami występującymi w sprawie oraz świadka A. B. (2), który wprost w toku swoich zeznań wskazywał na bliskie związki gospodarcze i towarzyskie jakie łączą go z pozwanym i A. B. (1). W rezultacie te same kryteria, które podważają zdaniem skarżącego wiarygodność zeznań świadków, którym przyznał Sąd walor wiarygodności zastosować trzeba do świadków uważanych za wiarygodnych przez skarżącego, a sytuacja w której świadkowie uwikłani są w konflikty ze stronami procesu mimo wcześniejszej zażyłości dotyczy wszystkich z przesłuchanych osób. Wobec rozbieżności relacji poszczególnych osób sama kwestia relacji osobistych i konfliktów majątkowych między nimi nie może świadczyć o ich wiarygodności w niniejszej sprawie.

Tym istotniejsze staje się odnoszenie zeznań do pozostałych fragmentów materiału dowodowego i wskazywanie tych elementów, które logicznie wspierają lub podważają wersję przedstawianą przez jedną lub drugą grupę zeznających.

W tym zakresie skarżący nie przedstawia wyводу podważającego ocenę Sądu pozbawiającego waloru wiarygodności zeznań świadka B. i B.. Odnosząc się do zeznań dotyczących przekazywania świadczenia pieniężnego przez świadka B. (w przypadkowej obecności A. B. (2)) powódce w wykonaniu umowy z dnia 10 czerwca 2011, Sąd trafnie wskazał na brak logiki takiego postępowania wobec twierdzenia, że powódka jest winna znacznie większą kwotę pozwanemu (pozostającemu w związku partnerskim ze świadkiem B.) a termin zapłaty tej kwoty upłynął kilka miesięcy wcześniej.

Sąd Okręgowy zasadnie więc przyjął, że musi budzić zasadnie wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego i logiki wiarygodność opisu spełnienia świadczenia osobie, która była dłużnikiem pozwanego. Zakładać należy, że w takiej sytuacji (gdyby obie umowy sprzedaży nie były czynnościami pozornymi) strony poszukiwałyby rozliczenia poprzez potrącenie lub umowne zarachowanie świadczeń wynikających z tych umów.

Jest to tym bardziej nielogiczne, że z zeznań świadka B. wynika, że miał on wierzytelność wobec E. M., i miał wyrażać pretensje, że A. B. (1) płaci powódce zamiast uregulować dług E. M. wobec świadka. Jednocześnie świadek B. zeznał, że E. M. miała inne długi wobec świadka B. z tytułu pożyczek o wartości kilkudziesięciu tysięcy złotych. W tych realiach dokonanie świadczenia pieniężnego przez A. B. (1) również budzi wątpliwości logiczne.

Wiarygodność zeznań świadka B. podważa też dalszy ciąg jego zeznań, w których mimo zapamiętania szczegółów zdarzenia, w trakcie którego przypadkowo i jedynie przez krótką chwilę miał być świadkiem spełnienia świadczenia przez A. B. (1), nie potrafił sobie przypomnieć, by pośredniczył w kupnie waluty i przelewie na rzecz zbywcy domku w B.. Z zeznań świadków wynika zaś, że pośrednictwo to było następstwem inicjatywy A. B. (2), czynne uczestniczył on w wymianie waluty oczekując momentu, w którym kurs będzie maksymalnie korzystny i kontaktował się z kupującymi by uzyskać od nich akceptację kursu wymiany waluty. Brak pamięci nietypowego zdarzenia tłumaczony jest przez świadka skalą operacji finansowych, jakich dokonuje on rutynowo. W relacjach objętych niniejszą sprawą czynność wymiany walut nie była dokonywana w ramach rutynowych działań związanych z uczestnictwem w obrocie gospodarczym, lecz miała być formą pomocy (przysługi) dla osób powiązanych towarzysko i była zdarzeniem, w które A. B. (2) miał angażować się osobiście. Trudno więc przykładać do tej czynności miarę analogiczną do innych operacji dokonywanych rutynowo i twierdzić, że tak nietypowej sytuacji świadek nie zapamiętał, natomiast pamiętał zaobserwowany przypadkowo i przelotnie moment wręczania gotówki powódce przez świadka B..

Wiarygodność świadka B. podważa przede wszystkim twierdzenie, że w tajemnicy przed nim i jego partnerem był utrzymywany przed transakcją z 6 września 2010 fakt choroby ojca powódki. Z zeznań innych świadków wynika, że choroba ta była faktem dobrze znanym wszystkim w kręgu znajomych. Świadek zaś przyznał, że pozostawał w przyjaźni z powódką i jej córką od 10 - 12 lat (zeznawał o „sentymencie przyjaźni”) co potwierdzają inne przesłuchane osoby. W tych realiach jawi się jako sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego twierdzenie o „ukrywaniu choroby” zwłaszcza wobec jej postępującego i długotrwałego charakteru.

Dalsze wątpliwości dotyczące zeznań tego świadka dotyczą twierdzenia mającego wskazywać na przyczynę transakcji z 10 czerwca 2011 roku. Z jednej strony świadek twierdził że jego partner chciał sprzedać mieszkanie w M. w 2010 roku ze względu na to, że partnerzy z niego nie korzystali. W tym kontekście świadek nie wyjaśnił, z jakiej przyczyny

chciał mieszkanie to odkupić kilka miesięcy później. Przeczy też twierdzeniu o niekorzystaniu z mieszkania to, że stając do aktu notarialnego w czerwcu 2011 roku świadek wskazał adres kupowanego lokalu jako adres swojego miejsca zamieszkania (podczas gdy małżonkowie M. wskazywali adres przy ul. (...) w S.).

Jako popadające w sprzeczność z zasadami doświadczenia życiowego poczytać należy twierdzenia o chęci sprzedaży przez powódkę tego lokalu w czerwcu 2011 roku ze względu na pilną potrzebę uzyskania kwoty 160.000 zł i podjęcie negocjacji, które doprowadziły do ustalenia ceny na kwotę 130.000 zł

Zważywszy że mieszkanie to w roku 2010 miało być warte 239.000 zł, sprzedaż lokalu za kwotę 130.000 zł pozostaje w oczywistej sprzeczności z regułami opłacalności. Przyjąć należy za prawdopodobne, że jeśli wartość mieszkania wynosiłaby rzeczywiście 239.000 zł to powódka chcąc pilnie sprzedać mieszkanie w celu pozyskania środków pieniężnych uzyskać mogła znacznie większą kwotę niż 130.000 zł oferując je innym osobom.

Wreszcie świadek twierdzi, że ukrywane było przed nim, iż powódka i jej córka kupiła dom w Niemczech. Nie jest to wiarygodne zważywszy że z zeznań świadka A. H. wynika, że czynności poszukiwania takiego domu za pośrednictwem agenta nieruchomości były prowadzone już w pierwszej połowie 2010 roku. Skoro w tym czasie łączyła strony przyjaźń, to nie sposób uznać, by pozwany (jego partner) o tych poszukiwaniach nie wiedzieli. Co więcej jak wskazano wyżej w transakcji tej uczestniczył czynnie związany ze stronami towarzysko i gospodarczo A. B. (2) (dokonując wspomnianych wyżej operacji walutowych). W tym kontekście nie sposób uznać, by zeznania świadka o braku wiedzy o umowie kupna domu w B. mogły być uznane za wiarygodne.

Wreszcie zwrócić należy uwagę na nielogiczne twierdzenia świadka co do gotówkowej zapłaty ceny z umowy zawartej w dniu 10 czerwca 2011 roku. Świadek twierdził bowiem, że pieniądze w kwocie 100.000 zł odebrał z banku (...). Jednocześnie zeznawał, że obawiał się kradzieży i stąd też zaaranżował spotkanie w restauracji (...), w której sejfie przechował bardzo wartościowe przedmioty. Jeśli świadek obawiał się kradzieży i starał się nie poruszać ze znaczną ilością gotówki przy sobie, to zasadnym staje się pytanie, z jakich przyczyn nie przekazał powódce środków pieniężnych za pośrednictwem banku. Niejasne i wątpliwe jest też jego twierdzenie co do uzyskania pokwitowania zapłaty od powódki i zniszczenia go po sporządzeniu aktu notarialnego. Logicznie nie wyjaśnił świadek przyczyny tego zniszczenia bo za taką nie można uznać wyłącznie uzyskania skwitowania w akcie notarialnym.

W tym kontekście dodać należy, że nie przedstawiono żadnych dowodów, z których wynikałoby, że pozwany starał się jeszcze przed wykupieniem przez powódkę lokalu przy ul. (...) (a więc przed dniem 8 grudnia 2008) sprzedać lokal w M. (a takie twierdzenia przedstawił świadek B. [protokół rozprawy z dnia 24 czerwca 2015 - 02:10:06 – 02:11:25]). Świadek nielogicznie też starał się zracjonalizować swoje zeznania wskazując na dwuletni termin w trakcie którego powódka nie mogłaby zbyć swojego mieszkania.

Nie przedstawiono żadnych innych dowodów potwierdzających wersję zdarzeń prezentowaną przez świadków B. i B.. Wzmianka w akcie notarialnym z dnia 10 czerwca 2011 dotycząca zapłaty przez A. B. (1) ceny (eksponowana w apelacji) nie może być uznana za dowód tego zdarzenia. W akcie zawarto wyłącznie oświadczenie powódki o uzyskaniu zapłaty, które jak wskazano wyżej stanowi jedynie część oświadczenia pozornego mającą uzasadniać zewnętrzny obraz czynności prawnej i wykazywać spełnienie świadczeń z niej wynikających.

Co więcej nie przedstawiono też argumentów wskazujących na cel równoległego kupowania przez powódkę i jej męża lokalu w M. a przez córkę powódki domu w B. mimo braku środków dla dokonania tych transakcji. Nie przedstawiono też żadnych wiarygodnych dowodów, z których wynikałoby że powódka po dniu 6 września 2010 przeprowadziła się z mężem do lokalu w M., czy np. ponosiła koszty związane z eksploatacją tego lokalu (przeczy temu np. wskazana wyżej kwestia adresu jakim posługiwali się małżonkowie M. przystępując do aktu notarialnego z dnia 10 czerwca 2011. Gdyby faktycznie doszło do nabycia przez nich lokalu w M. to zakładać należy, że uaktualnili by oni dane meldunkowe.

Jak wskazano wyżej zeznania świadków wskazują natomiast na istotne nieporozumienia między pozwanym (jego partnerem) i E. M. na tle rozliczeń związanych z działalnością gospodarczą i pożyczkami jakich udzielać oni mieli córce powódki. W tym kontekście za uzasadniony logicznie poczytać należy wniosek Sądu I instancji co do próby swego

wyegzekwowania pretensji finansowych zgłaszanych wobec E. M. przy wykorzystaniu oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożonego przez powódkę w akcie z dnia 6 września 2010 roku.

Twierdzenia strony powodowej co do faktycznego przebiegu zdarzeń znajdujące uzasadnienie w zeznaniach świadków kwestionowanych w apelacji oraz zeznaniach powódki są znajdują też potwierdzenie w pozostałej części materiału procesowego. Wyżej wskazano na związek faktyczny i czasowy między transakcją zbycia lokalu przy ul. (...) oraz nabycia lokalu w M.. Zwraca też uwagę opisana wyżej zbieżność postanowień obu umów co do ceny i terminu jej zapłaty.

Co więcej – jak wskazano wyżej z zeznań świadka A. H. – pośrednika w obrocie nieruchomościami, wynika, że córka powódki poszukiwała domu w Niemczech już w pierwszej połowie 2010 roku, co potwierdza zeznania powódki co do faktycznego celu sprzedaży nieruchomości przy ul (...) i przeznaczenia uzyskanych stąd środków.

Zarzuty skarżącego co do nielogiczności wniosków Sądu wywodzone z treści umowy z dnia 6 września 2010 roku w części zastrzegającej odroczonej termin płatności i oświadczenie o poddaniu się egzekucji zostały omówione wyżej.

Natomiast twierdzenia o braku celu tej umowy skoro ustawa o gospodarce nieruchomościami nie różnicuje w art. 68 nabycia nieruchomości w Polsce lub w innym kraju w płaszczyźnie zachowania prawa do bonifikaty, stwierdzić należy, że z materiału procesowego nie wynika to, by strona pozwana posiadała odpowiednią świadomość prawną co do wykładni umowy i mogła zakładać, że osiągnięcie celu w postaci zachowania prawa do bonifikaty nastąpi także wówczas gdy za środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) zakupi nieruchomość na cele mieszkalne w innym kraju za cenę niższą niż uzyskana ze sprzedaży.

Z powołanego przepisu ustawy nie wynika wprost taka możliwość. Sytuacja zaś dotycząca planu nabycia nieruchomości poza granicami Polski (jako charakterystyczna zasadniczo dla obszarów przygranicznych) nie jest typowa i może budzić wątpliwości co do oceny prawnej zwłaszcza u osoby nie posiadającej kwalifikacji prawnych.

Jeśli tak, to mając na względzie trudności interpretacyjne związane z instytucją bonifikaty i zasadami jej zwrotu wynikającymi z art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami przyjąć należy, iż nie popada w sprzeczność z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wersja o zawarciu przez powódkę umowy pozornej dotyczącej lokalu w Polsce w celu zachowania prawa do bonifikaty. Jest to o tyle uzasadnione, że czynność ta dokonywana była między osobami, które pozostawały w tym czasie w zażyłych i wieloletnich relacjach towarzyskich, dążyły się w związku z tym zaufaniem i powódka miała uzasadnione logicznie podstawy, by dokonując tej transakcji zakładać większe bezpieczeństwo dla zachowania prawa do bonifikaty niż w przypadku dokonywania transgranicznego zakupu nieruchomości na cele mieszkaniowe.

Wyżej też wskazano, z jakich przyczyn za uzasadnione w świetle zasad doświadczenia życiowego i wobec więzów rodzinnych łączących powódkę i E. M. uznać należy fakt nabywania domu w B. przez córkę powódki we własnym imieniu.

W rezultacie istotne wątpliwości co do spójności logicznej podważają walor wiarygodności obu wymienianych w apelacji świadków i trafnie Sąd I instancji ocenił jej jako niewiarygodne przyznając walor wiarygodności kwestionowanej w apelacji grupie zeznających. Zeznania te bowiem logicznie odpowiadają chronologii zdarzeń i treści kolejnych dokumentów oraz nie popadają w sprzeczność z zasadami doświadczenia życiowego.

Biorąc pod uwagę powyższe nie można uznać za uzasadnione twierdzeń skarżącego o do braku oparcia logicznego we wnioskowaniu Sądu przyznającemu walor wiarygodności stanowisku strony powodowej. W rezultacie zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. uznać należało za nieuzasadniony.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 328 §2 k.p.c. przypomnieć trzeba, że jego podniesienie oznacza zakwestionowanie poprawności (kompletności) sporządzonego uzasadnienia wyroku. Wielokrotnie podkreślano w orzecznictwie, że zakładając jednorodność aktu jurysdykcyjnego, na którą składa się sentencja wyroku i jego

uzasadnienie, zarzut naruszenia art. 328 §2 k.p.c. będzie uzasadniony jedynie wówczas, gdy na podstawie treści pisemnych motywów wyroku niemożliwym będzie ustalenie, jakie argumenty zdecydowały o wydaniu orzeczenia. Skutek naruszenia normy art. 328 §2 k.p.c. polega więc na tym, że kontrola instancyjna orzeczenia staje się niemożliwa a procesowym następstwem uwzględnienia tego zarzutu zasadniczo powinno być wydanie orzeczenia kasatoryjnego.

Innymi słowy zarzut ten może być uzasadniony tylko wówczas, gdy treść uzasadnienia orzeczenia uniemożliwia dokonania oceny wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego, a więc gdy niemożliwa jest kontrola instancyjna orzeczenia.

W przypadku kwestionowania braku lub wad rozumowania Sądu I instancji w zakresie oceny poszczególnych środków dowodowych strona powinna podnosić zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. Natomiast zaniechanie odniesienia się do zarzutów merytorycznych pozwanego skutkować może kwestionowaniem materialnoprawnej poprawności zaskarżonego orzeczenia.

W niniejszej sprawie zaskarżone orzeczenie w części obejmującej uzasadnienie zawiera elementy, o których mowa w art. 328 §2 k.p.c. prezentując w sposób przejrzysty ustalenia faktyczne, przedstawiając ocenę dowodów oraz wyjaśniając materialnoprawną podstawę rozstrzygnięcia. Fakt, iż w sposób niedostateczny zdaniem skarżącego odnosi się do jego argumentacji faktycznej lub prawnej nie oznacza, że zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli instancyjnej. Stąd też wywody apelacji w tym zakresie uznać należy za chybione a zarzut naruszenia art. 328 §2 k.p.c. za nieuzasadniony.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 840 k.p.c. stwierdzić należy, że wyżej zostały omówione szczegółowo (wskazane w petitum apelacji) kwestie dowodowe pozwalające na przyjęcie, że strona pozwana wykazała brak zobowiązania objętego tytułem wykonawczym.

W uzasadnieniu tego zarzutu skarżący porusza nadto kwestię dopuszczalności uwzględnienia powództwa opartego o normę art. 840 §1 wywodząc, że w przepisie art. 840 §1 pkt. 2) mowa jest wyłącznie o zdarzeniu wskutek którego zobowiązanie wygasło już po wydaniu tytułu egzekucyjnego. Zdaniem skarżącego nie można więc powoływać się na zdarzenia sprzed powstania tego tytułu.

Skarżący pomija jednak że Sąd I instancji jako podstawę rozstrzygnięcia na wstępie swoich rozważań prawnych wskazał nie tylko art. 840 §1 pkt. 2 k.p.c. ale też art. 840 §1 pkt. 1 k.p.c. Normę tą przywołano wyżej i wyjaśniono istnienie podstaw do jej zastosowania.

Odwołanie się przez Sąd Okręgowy do regulacji art. 840 §1 pkt. 2) w końcowym fragmencie uzasadnione było logiczną konsekwencją przyjęcia koncepcji zawarcia między stronami porozumienia o nieegzekwowaniu należności z tytułu ceny. Jak stwierdzono wyżej koncepcja ta nie znajduje potwierdzenia w materiale procesowym. Skoro jednak, jak wskazano wyżej, w sprawie wykazano pozorność czynności prawnej zawierającej zobowiązanie do zapłaty ceny i poddanie się dobrowolnej egzekucji w zakresie tego świadczenia na podstawie art. 777 k.p.c., to przyjąć należy, że powództwo opozycyjne znajduje uzasadnienie art. 840 §1 k.p.c.

W orzecznictwie wielokrotnie podkreślano, że dłużnik w ramach powództwa opozycyjnego może przeczyć treści tych tytułów egzekucyjnych, których nie chroni prawomocność materialna (res iudicata) czy zawisłość sporu (lis pendens). Za taki tytuł poczytać należy między innymi akt notarialny (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2003 r. III CZP 78/03, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 stycznia 2013 r. I ACA 916/12). Zatem w niniejszej sprawie powódka miała prawo podważać ważność aktu notarialnego będącego tytułem egzekucyjnym powołując się na wadę oświadczenia woli.

Z przedstawionych przyczyn na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono o oddaleniu apelacji.

Orzekając o kosztach postępowania odwoławczego Sąd zastosował normę art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. Skoro strona powodowa wygrała postępowanie w instancji odwoławczej w całości, to pozwany zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, winien zwrócić wygrywającemu całość poniesionych w związku z postępowaniem kosztów. Na zasądzoną kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone jako 75% stawki minimalnej stosownie do treści §13 ust 1 pkt. 2) w zw. z §6 pkt 6 i §2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. 2013 roku, poz. 461) oraz §21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800).

Krzysztof Górski Wiesława Kaźmierska Artur Kowalewski