

Sygn. akt I ACa 367/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Maria Iwankiewicz
Sędziowie:	SA Danuta Jezierska (spr.) SA Eugeniusz Skotarczak
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

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

sprawy z powództwa L. S. i A. S.

przeciwko R. K. (1)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 30 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 379/13

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Danuta Jezierska Maria Iwankiewicz Eugeniusz Skotarczak

Sygn. akt: I ACa 367/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy Szczecinie, zgodnie z żądaniem pozwu, zobowiązał pozwanego R. K. (1) do złożenia oświadczenia woli, iż w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego dnia 21 grudnia 2012 r. repertorium A (...)w Kancelarii Notarialnej w G. przy ul. (...) przed asesorem notarialnym K. M. oraz warunkowej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego dnia 2 stycznia 2013 r. repertorium A (...) w Kancelarii Notarialnej w G. przy ul. (...) przed notariuszem T. S. przenosi na rzecz A. S. i L. S. cały przypadający mu udział w wysokości (...) części w prawie własności niezabudowanej działki numer (...) o powierzchni 2701 m⁽²⁾, położonej w miejscowości T., gmina R., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Gryficach

proceedzi księgę wieczystą nr (...)” oraz zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 15000 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu i 7217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa zarzucając, że warunkowa umowa sprzedaży zawiera fikcyjne oświadczenie, które służyć miało jedynie zabezpieczeniu umowy pożyczki w kwocie 100.000 zł. Kwota w tej wysokości została przekazana pozwanemu a środki były przeznaczone na poręczenie majątkowe dla J. K. - ojca pozwanego.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że w dniu 18 grudnia 2012 r. funkcjonariusze CBA i Prokuratura Okręgowa w Szczecinie dokonali zatrzymania pozwanego R. K. (1) i jego ojca J. K.. Postawiono im zarzut, że działając wspólnie i w porozumieniu w okresie pomiędzy 10 kwietnia 2010 r., a 22 sierpnia 2012 r., w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, doprowadzili (...) Urząd Marszałkowski, do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie 176.314,14 zł, działając w zamiarze uzyskania środków pieniężnych w kwocie 1.000.000 zł. po uprzednim wprowadzaniu w błąd pracowników Urzędu Marszałkowskiego Województwa (...) i Zarządu Województwa (...), co do spełniania przesłanek formalnych pozwalających na uzyskanie dofinansowania inwestycji realizowanej przez przedsiębiorstwo (...). Według Prokuratury inwestycja rozpoczęła się przed złożeniem wniosku o dofinansowanie. W konsekwencji podpisanie umowy o dofinansowanie opierało się na nierzetelnych i nieprawdziwych informacjach zawartych we wniosku o dofinansowanie, który przygotowywała wynajęta spółka, a formalnie, który podpisał i złożył pozwany, przy czym rola pozwanego sprowadzała się jedynie do odpisania przygotowanego przez wynajętą Spółkę wniosku i jego fizycznego złożenia w Wydziale Wdrażania (...).

W dniu 19 grudnia 2012 r., w związku z prowadzonym postępowaniem karnym, wobec pozwanego R. K. (1) został zastosowany środek zapobiegawczy w postaci poręczenia majątkowego w kwocie 100.000 zł, którą ten uiszczył tego samego dnia. Pozwany wykorzystał środki pochodzące z oszczędności rodziny oraz od osób trzecich tj. pożyczki od kuzyna - S. G. - 50.000 zł (gotówka), od córki siostry matki pozwanego - A. T. (wplacający K. T.) - 20.000 zł (przelew), od M. i A. G. - 50.000 zł (gotówka), od I. S. - 20.000 zł (gotówka), a ponadto matka pozwanego i pozwany dysponowali kwotą ok. 40.000 zł pochodzącą ze środków od turystów przeznaczoną na sfinansowanie pobytu podczas Bożego Narodzenia i Sylwestra. 100.000 zł zostało przeznaczone na poręczenie majątkowe, a pozostałe środki na opłacenie podatków ZUS, jak również na bieżącą działalność. R. K. (1) po jednodniowym pobycie w areszcie, 19 grudnia 2012 r. za poręczeniem majątkowym w kwocie 100.000 zł. opuścił areszt.

Prokuratura wnioskowała też o zastosowanie tymczasowego aresztowania wobec J. K.. Sąd 20 grudnia 2012 r. wydał postanowienie o zastosowaniu wobec J. K. poręczenia majątkowego w kwocie 100.000 zł, którą należało uiszczyć do 3 stycznia 2013 r. Pozwany R. K. (2), jak również żona pozwanego J. K. nie posiadając takich środków zwrócili się do L. S.. Wobec zażalenia Prokuratury, Sąd 21 grudnia 2012 r. postanowił wstrzymać decyzję o wypuszczeniu J. K. z aresztu za kaucją do czasu rozpoznania zażalenia. W postanowieniu z 9 stycznia 2013 r., Sąd Okręgowy w Szczecinie podwyższył wysokość kwoty poręczenia majątkowego wobec J. K. do 200.000 zł. W dniu 17 stycznia 2013 r. w związku z wpłaceniem poręczenia majątkowego J. K. opuścił areszt śledczy.

W dniu 21 grudnia 2012 r. R. K. (1) zawarł z L. S. przedwstępną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego. Przedmiotem umowy był udział (...) w nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) o powierzchni 0,2701 ha, położonej w miejscowości T. , gmina R., powiat (...), województwo (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gryficach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem Kw nr (...). Współwłaścicielami tej działki byli A. i L. małżonkowie S.. W dziale trzecim księgi wieczystej wpisane jest prawo odkupu na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych w okresie pięciu lat od zawarcia umowy sprzedaży. R. K. (1) zobowiązał się sprzedać A. i L. małżonkom S. cały przypadający mu udział w wysokości (...) części w prawie własności niezabudowanej działki numer (...) o powierzchni 2,701m⁽²⁾, za cenę 300.000 złotych, a A. i L. małżonkowie S. oświadczyli, że nieruchomość tę w takim udziale za podaną wyżej cenę zobowiązują się kupić. Cena została ustalona na kwotę 300.000 zł. Strony oświadczyły, że na poczet tej ceny kwotę 280.000 zł stanowiącą zadatek, zobowiązani do kupienia zapłacili przed sporządzeniem aktu notarialnego. R. K. (1) potwierdził, że otrzymał 280 000 zł. Zadatek ten w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej miał zostać zaliczony na poczet ceny nabycia. Resztę ceny w kwocie 20.000 zł A. i L. Z. małżonkowie S. zobowiązali się zapłacić R. K. (1) w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży. Strony

postanowiły również, że w przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej w ustalonym terminie z winy zobowiązanych do kupienia, strona zobowiązana do sprzedaży będzie mogła od umowy odstąpić bez wyznaczania terminu dodatkowego a otrzymany zadatek w kwocie 280.000 zł będzie mogła zatrzymać, w przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej w ustalonym terminie z winy zobowiązanego do sprzedaży to zobowiązanym do kupienia przysługuje również uprawnienie do odstąpienia od umowy oraz prawo domagania się zwrotu zadatku w sumie dwukrotnie wyższej. Strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży najpóźniej do dnia 10 stycznia 2013 r. Koszty umowy przedwstępnej oraz koszty umowy sprzedaży ponieśli i mieli ponieść małżonkowie S.. W dniu 2 stycznia 2013 r. R. K. (1) zawarł z L. S. warunkową umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, której przedmiotem była ww. działka gruntu. Stawające strony oświadczyły, że w dniu 21 grudnia 2012 r., zawarły w tutejszej kancelarii notarialnej przedwstępną umowę sprzedaży wyżej opisanego udziału. W tej umowie zawarty został wniosek do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gryficach o wpis w księdze wieczystej w dziale trzecim rozszerezenia A. i L. małżonków S. o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży udziału do (...) części R. K. (1). R. K. (1) oświadczył, że sprzedaje A. i L. małżonkom S. cały przypadający mu udział w wysokości (...) części w prawie własności ww. niezabudowanej działki numer (...) o powierzchni 2.701 m⁽²⁾, pod warunkiem, że gmina R. nie skorzysta z prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a A. i L. małżonkowie S. oświadczyli, że udział w działce pod wyżej opisanym warunkiem kupują za fundusze wspólne, na swój majątek wspólny objęty małżeńską wspólnością ustawową. Sprzedający R. K. (1) zobowiązał się przenieść na stronę kupującą prawo współwłasności działki bezpośrednio po upływie jednomiesięcznego terminu przewidzianego w art. 110 ustawy bądź po uzyskaniu zarządzenia Wójta R. o zrezygnowaniu z tego prawa. Strony zgodnie postanowiły, że zawarcie umowy przeniesienia nastąpi najpóźniej w terminie do 28 lutego 2013 r. Ustaliły cenę na kwotę 300.000 zł oświadczając jednocześnie, że tak ustaloną cenę kupujący już zapłacili, co R. K. (1) potwierdził. Oświadczyły również, że wydanie przedmiotu tej umowy we współposiadanie kupujących już nastąpiło, a z chwilą podpisania tej umowy przechodzą na kupujących wszelkie korzyści i ciężary z tym związane. W przypadku wykonania przez gminę R. prawa pierwokupu kupujący zobowiązali się wydać Gminie w terminie siedmiu dni od otrzymania zawiadomienia przedmiotu tej umowy, a sprzedający zobowiązał się do zwrotu na rzecz kupujących, w takim samym terminie, ceny w wysokości 300.000 zł. Gmina R. nie skorzystała z prawa pierwokupu.

W dniu 17 stycznia 2013 r. R. K. (1) zawarł z Bankiem Spółdzielczym w G. umowę kredytu obrotowego na bieżącą działalność gospodarczą w kwocie 100.000 zł na okres od 17 stycznia 2013 r. do 30 września 2014 r. 12 lutego 2013 r. R. K. (3) sprzedał małżonkom I. oraz S. S. (5) za 1.080.000 zł nieruchomość oznaczoną jako działka numer (...) o powierzchni 0,0564 ha położoną w miejscowości R. przy ulicy bohaterów (...). Działka ta jest zabudowana trzykondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 613,53 m² oraz dwukondygnacyjnym budynkiem usługowo – handlowym o powierzchni użytkowej 117,08 m². W wykonaniu umowy małżonkowie I. oraz S. S. (5) kwotę 350.300,07 zł uiszcili na konto Bałtyckiego Banku spółdzielczego w D., 29.417 zł na rzecz Gminy R., 43.992,45 zł na rzecz Urzędu Skarbowego w G., 14.900 zł na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych - jako spłatę zadłużenia sprzedającego wobec wskazanych wierzycieli oraz 461.390,48 zł bezpośrednio na rachunek sprzedającego.

W piśmie z 27 lutego 2013 r. a odebrany przez pozwanego 1 marca 2013 r., powodowie poinformowali pozwanego, że na dzień 6 marca 2013 r. na godzinę 10.00 ustalony został termin w Kancelarii Notarialnej T. S. w G. na zawarcie umowy przeniesienia udziałów w działce nr (...). R. K. (1) nie stawił się w wyznaczonym terminie w kancelarii notarialnej. Pismem z 6 marca 2013 r. oświadczył A. i L. S., że do tego dnia nie wpłynęła na jego rzecz zapłata za działkę (...) obręb T. w wysokości 300.000 zł wraz z podatkiem VAT 23 %, co stanowi kwotę 369.000 zł, w związku z czym nie jest możliwe dokonanie przeniesienia własności. Jednocześnie R. K. (1) wezwał do wyjaśnienia tej sytuacji ponieważ umowa przeniesienia własności winna nastąpić do dnia 28 lutego. Wskazał, że jeżeli kwota 369.000 zł nie wpłynie na wskazane konto do dnia 15 marca 2013 r., będzie uważał, iż spisana umowa przedwstępna straciła znaczenie z winy kupującego oraz uznaje ją za nieważną.

Sąd Okręgowy mając na uwadze takie ustalenia uznał powództwo w całości za zasadne. Podkreślił, że roszczenie powodów jest oparte na art. 64 k.c. Uznał, że stan faktyczny w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia

sprawy był bezsporny, a przede wszystkim fakt, że strony sporządziły przed notariuszem dwie umowy dotyczące przeniesienia udziałów w nieruchomości położonej w T.: przedwstępną umowę sprzedaży z 21 grudnia 2012 r. oraz warunkową umowę sprzedaży z 2 stycznia 2013 r.

Odnosząc się do podnoszonego przez pozwanego zarzutu pozorności zawartych umów, Sąd wskazał na art. 83 § 1 k.c. i dokonał analizy tego przepisu. Zwrócił uwagę, że pozorność umowy polega na tym, że istnieją niejako dwie umowy: umowa pozorna oraz umowa rzeczywista, strony stwarzają pozór zawarcia jednej umowy, podczas gdy w rzeczywistości zawierają inną umowę. Zdaniem Sądu, gdyby jednak podzielić zarzuty pozwanego i uznać, że te umowy pozorne ukrywają umowę pożyczki, to taka umowa pożyczki również powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego. Przytaczając treść art. 353¹ k.c. i wskazując, iż tego rodzaju umowy występują pod nazwą przewłaszczenia na zabezpieczenie, również przeniesienia własności dokonane w ramach umowy, która według pozwanego miała być umową rzeczywistą powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego, jak każda umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości Tymczasem zdaniem pozwanego zawarcie tej umowy nastąpiło w drodze uzgodnień ustnych. Jednak zgodnie z art. 73 § 2 k.c., czynność dokonana bez zachowania formy szczególnej przewidzianej w ustawie jest nieważna. Tym samym umowy dotyczące nieruchomości, zawarte bez zachowania wymaganej przez art. 158 k.c. formy aktu notarialnego są nieważne.

W celu wykazania podnoszonych przez siebie okoliczności pozwany powołał dowód ze świadków oraz z przesłuchania pozwanego. Zdaniem Sądu prowadziłyby to jednak do obejścia przepisów o formie aktu notarialnego wymaganej dla umów zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości. Za pomocą tych dowodów pozwany zamierzał bowiem wykazać, że strony zawarły umowę zobowiązującą do przeniesienia własności (przewłaszczenia) nieruchomości w T. na zabezpieczenie umowy pożyczki 100.000 zł bez zachowania formy aktu notarialnego. Prowadzeniu dowodów w zakresie w jakim pozwany chciał wykazywać okoliczności przeciwko i ponad osnowie umowy zobowiązującej z 2 stycznia 2013 r. sprzeciwia się, zdaniem Sądu, art. 247 k.p.c. W zakresie natomiast, w jakim pozwany chciał przy pomocy tych dowodów wykazać, że strony zawarły umowę zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości, ale inną od tej z 2 stycznia 2013 r. ich prowadzeniu, z uwagi na wymóg formy aktu notarialnego, było bezprzedmiotowe. W rezultacie Sąd oddalił wnioski dowodowe w tym zakresie.

Sąd podkreślił, że zakaz z art. 247 k.p.c. dotyczy także dowodów ponad osnowę zawartej w formie aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży z 21 grudnia 2012 r. Sąd miał jednak na uwadze, że strony przede wszystkim łączyła późniejsza warunkowa umowa sprzedaży z 2 stycznia 2013 r.

Zdaniem Sądu przeprowadzone w sprawie dowody z dokumentów, w szczególności z warunkowej umowy sprzedaży z 2 stycznia 2013 r. wskazują, że roszczenie jest zasadne

i przytoczył treść art. 157 § 2 k.c. Wskazał, iż pomimo, że Gmina R. nie skorzystała z prawa pierwokupu, pozwany odmawia zawarcia takiego porozumienia. W rezultacie zastosowanie znajduje art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Z rozstrzygnięciem Sądu Okręgowego w Szczecinie nie zgodził się pozwany i zaskarżył wyrok z dnia 30 grudnia 2013 r. w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w szczecinie do ponownego rozpoznania, wraz z rozstrzygnięciem o kosztach sądowych i kosztach zastępstwa adwokackiego za obie instancje.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

I. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1. art. 247 k.p.c. poprzez niewłaściwe jego zastosowanie i w konsekwencji oddalenie wniosków dowodowych strony pozwanej w zakresie przeprowadzenia dowodu z zeznań świadków i stron, a także dowodu z dokumentów w sytuacji, gdy środki dowodowe nie zmierzały do przeprowadzenia dowodu ponad lub przeciwko osnowie dokumentu, a jedynie miały na celu wykazanie pozorności przedwstępnej i warunkowej umowy sprzedaży, która jest wada oświadczenia woli

powodującą nieważność czynności prawnej i stanowi element stanu faktycznego sprawy, który może być udowodniony wszelkimi środkami dowodowymi;

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, poczynienie ustaleń dowolnych i sprzecznych z zebranych w sprawie materiałem dowodowym oraz naruszenie zasad prawidłowego rozumowania i doświadczenia życiowego w ocenie dowodów, a w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych mających wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia wyrażający się w:

- przyjęciu, że pozwany zmierzał do wykazania, że strony zawarły umowę zobowiązującą do przeniesienia własności (przewłaszczenia) nieruchomości w T. na zabezpieczenie umowy pożyczki w kwocie 100.000 zł, gdy tymczasem w toku postępowania pozwany konsekwentnie podnosił, że umowy zawarte w akcie notarialnego stanowiły jedynie formę zabezpieczenia spłaty zwykłej umowy pożyczki (ww. umowy w formie aktu notarialnego nie miały być formalnym, ale faktycznym zabezpieczeniem, pełniąc niejako rolę „straszaka”, że jeśli pożyczka nie zostanie zwrócona, wówczas strona powodowa będzie miała dokument, który niejako „wymusi” na pozwanym spłatę pożyczki), do której nie mają zastosowania przepisy o formie szczególnej pod rygorem nieważności,

- uznaniu za bezsporny fakt zobowiązania się pozwanego do sprzedaży powodowi udziału w przedmiotowej nieruchomości, a także uznaniu za bezsporny fakt zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, w sytuacji gdy pozwany podniósł zarzut pozorności złożonych oświadczeń woli oraz zaprzeczał twierdzeniom strony powodowej,

- przyjęciu, że zawierając umowy strony swoim zamiarem obejmowały przeniesienie udziału we własności nieruchomości położonej w T., w sytuacji gdy strony umówiły się, iż zawarte umowy mają charakter pozorny i ich zamiarem było wyłącznie zabezpieczenie spłaty zaciągniętej pożyczki, zawarte na wypadek, gdyby pozwany nie chciał spłacić pożyczki,

- wydaniu orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie w oparciu o niekompletny materiał dowodowy, ograniczający się w zasadzie do dowodu z umów zawartych w formie aktu notarialnego;

3. art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie przez Sąd Okręgowy wniosków dowodowych w postaci zeznań świadków oraz przesłuchania stron, a także dowodu z dokumentów załączonych do odpowiedzi na pozew w sytuacji, gdy ww. środki dowodowe zmierzały do wykazania faktów – pozorności złożonych oświadczeń woli, mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, co doprowadziło do wydania wyroku w oparciu o niepełny materiał dowodowy;

4. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia w treści uzasadnienia na podstawie jakich okoliczności Sąd odmówił waloru pozorności złożonym oświadczeniom woli, jak również na jakiej podstawie Sąd przyjął, że umowy zawarte w formie aktu notarialnego były to umowy zabezpieczenia na przewłaszczenie;

5. art. 225 k.p.c. w zw. z art. 316 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku o otwarcie zamkniętej rozprawy i zawieszenie postępowania w sytuacji, gdy pojawiły się nowe okoliczności mające istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie zostało złożone zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa i pełnomocnik wnosił o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia postępowania przygotowawczego prowadzonego przez Prokuraturę rejonową pod sygn. akt Ds.2852/13;

II. nierozpoznanie przez Sąd istoty sprawy poprzez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w tym przede wszystkim brak ustaleń Sądu w zakresie wykładni oświadczeń woli w kontekście podniesionego zarzutu pozorności umów, a także brak ustaleń co do okoliczności poprzedzających zawarcie przedmiotowych umów u notariusza, które stanowiły przyczynę złożenia pozornych oświadczeń woli;

III. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie przepisu art. 81 § 1 k.c. w zw. z art. 65 k.c. poprzez niewłaściwe ich zastosowanie oraz zaniechanie przez Sąd zbadania oświadczeń woli złożonych przez strony celem ustalenia wszystkich przesłanek pozorności, które muszą występować w momencie składania oświadczeń woli, a także

zaniechanie zbadania okoliczności poprzedzających ten moment jak również występujących później, tak aby ustalić rzeczywisty zamiar stron, który możliwy jest do wykazania jedynie w wyniku przeprowadzenia pełnego postępowania dowodowego, nie zaś poprzez szczątkowe postępowanie ograniczające się praktycznie do dowodów w postaci aktów notarialnych; nadto poprzez niezasadne przyjęcie, że umowa pożyczki na kwotę 100.000 zł dla swojej ważności, jako czynność dysymulowana, również powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się zasadna i to w takim zakresie, iż skutkować musiała uchynieniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie.

Słusznie bowiem zarzuca skarżący, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy – w żadnym zakresie nie odniósł się do podnoszonego przez pozwanego zarzutu pozorności czynności prawnych działanych z udziałem stron, przyjmując w istocie na podstawie przedwstępnej i warunkowej umowy sprzedaży oraz twierdzeń powodów, iż powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli zasługuje na uwzględnienie w całości. Ponadto w zakresie podnoszonego przez pozwanego zarzutu pozorności, mimo zgłoszenia w tym zakresie wniosków dowodowych, nie przeprowadził żadnego postępowania dowodowego błędnie uznając, że przeprowadzeniu dowodów sprzeciwia się przepis art. 247 k.p.c.

Przypomnieć należy, że nierozpoznanie istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji zachodzi wtedy, gdy sąd ten, w wyniku stwierdzenia istnienia przesłanki unicestwiającej roszczenie pozwu lub żądanie zgłoszone w zarzucie przez pozwanego, nie rozpoznał merytorycznie sprawy, a więc nie zbadał podstawy merytorycznej dochodzonego roszczenia lub zarzutu pozwanego (por. post. SN z 8.11.2013 r., I CZ 87/13). I nie można mówić o rozpoznaniu istoty sprawy w sytuacji, w której merytorycznej ocenie poddane są zarzuty tylko jednej strony (por. post. SN z 26.03.2014 r., I CZ 14/14). Z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Sąd Okręgowy w żadnym zakresie nie odniósł się bowiem do zgłoszonego przez pozwanego zarzutu pozorności i nie przeprowadził w tym zakresie żadnego postępowania dowodowego. Nie sposób przy tym podzielić poglądu tego Sądu, iż przeprowadzeniu dowodów na okoliczność, czy czynności prawne działane z udziałem stron (przedwstępna i warunkowa umowa sprzedaży) nie były pozorne sprzeciwia się przepis art. 247 k.p.c., gdyż byłby to dowód ponad osnowę dokumentu. W tym zakresie Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko pozwanego przedstawione w uzasadnieniu apelacji, jak przytoczone tam poglądy orzecznictwa jak i doktryny. Jak bowiem słusznie zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14.11.2001 r (II CKN500/99) art. 247 k.p.c. nie stanowi przeszkody do przeprowadzenia dowodu z przesłuchania świadków w sprawie pomiędzy stronami aktu notarialnego na okoliczność prawdziwości zawartego w nim oświadczenia. Kwestia, czy to, co strona oświadczyła w dokumencie jest prawdą, stanowi zagadnienie, którego art. 247 k.p.c. w ogóle nie dotyczy. Twierdzenia zaś Sądu I instancji, że pozwany podnosząc zarzut pozorności usiłował wykazać, iż w istocie zamiarem stron było zawarcie umowy pod nazwą przewłaszczenie na zabezpieczenie - która jak każda umowa zobowiązująca powinna być zawarta w formie aktu notarialnego (również warunkowa), a co nie miało miejsca, a tym samym dowód z zeznań świadków jest niedopuszczalny – nie znajdują oparcia w zebranych materiale dowodowym. W Sąd nie ustalił bowiem, jaki był zamiar stron w przedmiocie złożonych oświadczeń woli, gdyż w tym zakresie nie wysłuchał nawet samych stron. Tym samym zarzuty apelacji należało za słuszne i zgodnie z wnioskiem pozwanego wyrok Sądu I instancji należało uchylić. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy obowiązkiem Sądu będzie przeprowadzić dowody zgłoszone przez strony, mając w szczególności na uwadze treść art. 227 k.p.c., iż przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie oraz reguły wynikające z art. 6 k.c. Dopiero tak zebrany materiał dowodowy Sąd zgodnie z art. 233 § k.p.c. - i to zarówno pod kątem twierdzeń powodów, jak twierdzeń strony pozwanej.

Z tych wszystkich względów, Sąd Apelacyjny w oparciu o art. 386 § 4 k.p.c. orzekł jak w swojej sentencji. O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z art. 108 § k.p.c. pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach Sądowi I instancji.

Danuta Jezierska Maria Iwankiewicz Eugeniusz Skotarczak