

Sygn. akt I ACa 81/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk (spr.)
Sędziowie:	SSA Marta Sawicka SSO del. Robert Bury
Protokolant:	sekr. sądowy Beata Węgrowska-Plaza

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa S. M.

przeciwko P. P. (1), M. P. i A. J.

o unieważnienie aktu notarialnego

na skutek apelacji pozwanej A. J.

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 16 czerwca 2015 roku, sygn. akt I C 4957/13

I. **oddala apelację,**

II. **zasądza od pozwanej A. J. na rzecz powódki kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

SSO del. Robert Bury SSA Edyta Buczkowska-Żuk SSA Marta Sawicka

Sygn. akt I ACa 81/16

UZASADNIENIE

Powódka S. M., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, pozwem z dnia 15 października 2013 roku skierowanym przeciwko pozwanym: A. J., M. P. i P. P. (1), wniosła o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim prowadzi KW nr (...), zawartej pomiędzy pozwanymi w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) sporządzonej w dniu 02 marca 2012 roku przed G. M.. Nadto wniesiono o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego od pozwanych na rzecz powódki według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powódka podała, że w dniu 02 marca 2012 roku pozwana A. J. świadomie wprowadziła w błąd notariusza G. M. i zawarła z pozwanymi M. P. i P. P. (1) umowę sprzedaży powyżej opisanej nieruchomości. W chwili zawierania wskazanej umowy A. J. utraciła już tytuł prawny do rozporządzania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, ponieważ umowa darowizny z dnia 02 grudnia 2004 roku, będąca źródłem nabycia przez pozwaną A. J., prawa do tego lokalu, została prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 08 czerwca 2011 roku, wydanym w sprawie o sygn. I C 52/11 uznana za nieważną. Wskazany wyrok stał się prawomocny z dniem 28 lutego 2012 roku. Pozwana A. J. wiedząc że od 28 lutego 2012 roku nie posiada już tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością postanowiła ją sprzedać, zawierając umowę jej sprzedaży w dniu 02 marca 2012 roku z M. P. i P. P. (1) jako kupującymi, przed notariuszem G. M..

Dodatkowo pismem z dnia 04 kwietnia 2015 roku powódka podała, że jako podstawę prawną pozwu wskazuje art. 83 § 1 zdanie pierwsze k.c. w zw. z art. 83 § 2 k.c.

Pozwana A. J., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego oraz opłaty od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwana przyznała, że w dniu 02 marca 2012 roku sprzedała pozwanym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego przy ul. (...) w G., jednakże nie miała wiedzy ani świadomości, że nie przysługuje jej prawo własności spornego lokalu.

Nadto pismem procesowym z dnia 08 kwietnia 2015 roku zaprzeczyła jakoby zawarta przez nią umowa sprzedaży nieruchomości miała wywołać jakiegokolwiek inne skutki prawne. Ponadto pozwana A. J. podniosła, że powódka nie ma interesu prawnego w rozumieniu art.189 k.p.c. w popieraniu niniejszego powództwa.

Pozwani M. P. i P. P. (1), również reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych M. P. i P. P. (1) zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwani wskazali, że nabyli od pozwanej A. J. lokal mieszkalny położony przy ul. (...), jednakże warunkiem sprzedaży tego lokalu było w przyszłości zawarcie umowy najmu z matką pozwanej J. tj. z D. Ł. (1). W związku z tym warunkiem - cena sprzedaży tego lokalu była atrakcyjna. Ponadto wskazali, że w dacie nabycia nieruchomości od pozwanej J. nie mieli świadomości istnienia jakichkolwiek roszczeń osób trzecich do nieruchomości. Dodatkowo pozwani powołali się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (tzw. dobrą wiarę). Pozwani zaprzeczyli jakoby umowa z dnia 02 marca 2012 roku została zawarta dla pozorów.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 16 czerwca 2015 roku stwierdzono nieważność czynności prawnej w postaci umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 2 marca 2012 roku, Repertorium A numer (...) przed notariuszem G. M., prowadzącym Kancelarię Notarialną w D., zawartej pomiędzy A. J. jako sprzedającą a M. P. i P. P. (1) jako kupującymi, której przedmiotem jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego przy ulicy (...) w G., usytuowanego na parterze budynku numer (...), o powierzchni użytkowej 45,49 m⁽²⁾, znajdującego się w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Nadto zasądzone od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz nakazano ściągnąć solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. kwotę 5.000 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Powyższe orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach i wnioskach.

Sąd Okręgowy ustalił, że wyrokiem Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 08 czerwca 2011 roku w sprawie I C 52/11, w punkcie I. stwierdzono nieważność czynności prawnej umowy darowizny dokonanej aktem

notarialnym sporządzonym w dniu 02 grudnia 2004 roku o numerze rep. A nr (...) w Kancelarii Notarialnej w G. przed notariuszem B. W. a sporządzonej przez J. S. (1) oraz G. Ł. i D. Ł. (1). Umowa ta dotyczyła nieruchomości położonej w G. przy ul. (...). Wskazano, że interesy G. Ł. w niniejszej sprawie reprezentowali jego spadkobiercy, tj. żona D. Ł. (1), córka A. J., córka E. Ł. (1) oraz syna E. Ł. (2).

Nadto wskazano, że na mocy umowy darowizny z dnia 22 lipca 2010 roku udziały w spadku po zmarłym G. Ł. przypadające E. Ł. (2), D. Ł. (1), E. Ł. (1) darowano A. J..

Ustalono, że powódka A. J. po wydaniu nieprawomocnego wyroku przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. w sprawie I C 52/11 w 2011 roku podjęła decyzję o sprzedaży lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. (...) w G.

Z ustaleń Sądu I instancji wynika, że pozwani P. P. (1) i M. P. znali się z pozwaną A. J. i jej mężem M. J. od około 20 lat. Połączyły ich początkowo więzy rodzinne. P. P. (1) jest szwagrem zmarłego W. J. - brata M. J. czyli męża A. J.. Wcześniej spotykali się często, obecnie rzadziej. Świadek M. J. (mąż pozwanej A. J.) jest ojcem chrzestnym dziecka pozwanych M. i P. P. (1). Małżeństwo P. byli zorientowani w sytuacji rodzinnej i majątkowej, panującej u A. J. i M. J.. Spotykali się na imprezach rodzinnych, imieninach, bez okazji na przysłowiowej kawie.

Sąd meriti wskazał, że M. P. i P. P. (1), będąc zorientowani w sytuacji majątkowej i rodzinnej A. J. i mając świadomość tego, że A. J. nie ma uprawnień właścicielskich do zbycia lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w G., zdecydowali się w ramach tajnego porozumienia z pozwaną A. J., zawrzeć umowę kupna sprzedaży wspomnianego lokalu przed notariuszem. Celem tego porozumienia było zawarcie umowy sprzedaży dla pozorów, aby wywołać u osób trzecich (także u powódki S. M.) przeświadczenie, że umowa sprzedaży lokalu została zawarta i umożliwić D. Ł. (1) dalsze zamieszkiwanie. Czynność ta miała uniemożliwić S. M. realizację przysługujących jej praw właścicielskich wobec w/w lokalu, które nabyła w związku z prawomocnym wyrokiem, jaki zapadł w sprawie I C 52/11.

W dniu 02 marca 2012 roku A. J. i M. P. oraz P. P. (1) zawarli (dla pozorów) umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, położonego przy ul. (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem G. M., prowadzącym Kancelarię Notarialną w D. i wpisana do repertorium A pod numerem (...).

W § 1 umowy A. J. oświadczyła niezgodnie z prawdą, że przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) w G. Ponadto oświadczyła, że prawo to jest wolne od długów i obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich i ograniczeń w rozporządzaniu oraz że powyższe prawo do lokalu nabyła na podstawie umowy darowizny z dnia 25 sierpnia 2010 r. z numerem Repertorium A (...). W § 1 umowy wskazano również, iż notariusz zapoznał się z treścią kw nr (...) udostępnioną w Internecie w dniu 02 marca 2012 roku. W § 2 A. J. oświadczyła, że sprzedaje M. P. oraz P. P. (1) spółdzielcze własnościowe prawo do w/w lokalu, zaś ci ostatni oświadczyli, że kupują wskazane prawo i oświadczają, że nabywają je na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. W § 3 zapisano, że ustalona między stronami cena kwocie 100.000 zł została w całości zapłacona, co potwierdziła sprzedająca - A. J.. W § 4 umowy strony oświadczyły, że przedmiot umowy sprzedaży jest już w posiadaniu kupujących.

Ustalono także, że wbrew zapisom § 4 wskazanej umowy w mieszkaniu, będącym przedmiotem umowy sprzedaży zamieszkiwała stale matka pozwanej D. Ł. (1)

Po podpisaniu umowy sprzedaży pomiędzy stronami w dniu 01 kwietnia 2012 r. pomiędzy zamieszkującą stale w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w G.- D. Ł. (1) a nowymi nabywcami nieruchomości P. P. (1) i M. P. została zawarta umowa najmu wskazanego lokalu mieszkalnego. Pozwana A. J. niezwłocznie po podpisaniu umowy wykonała wraz z mężem w tym mieszkaniu remont kuchni – pomalowali sufit, zakupili nowe meble do kuchni, lodówkę, położyli kafelki na ścianie i na podłodze w łazience, wymienili wannę i umywalkę w łazience. Remont sfinansowali z własnych środków.

Dokonując oceny prawnej zgłoszonych roszczeń Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Sąd I instancji wskazał, że strona powodowa oparła swoje żądanie o dyspozycję art. 83 § 1 i 2 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka wykazała, że rzeczona umowa sprzedaży została zawarta dla pozoru, czyli zachowanie stron umowy wypełnia dyspozycję przepisu art. 83 § 1 i § 2 k.c. Zaznaczono, że przepis art. 83 k.c. jest samodzielną materialnoprawną podstawą roszczenia o stwierdzenie nieważności czynności prawnej dokonanej dla pozoru, stąd rozważania pełnomocnika pozwanej dotyczące art. 189 k.p.c. uznano za chybione, ponieważ roszczenia powodów nie można kwalifikować na podstawie art. 189 k.p.c.

Sąd Okręgowy zważył, że w niniejszej sprawie celem stron co do umowy z dnia 02 marca 2012 roku nie było faktycznie zawarcie umowy sprzedaży, a jedynie wywołanie przeświadczenia wobec osób trzecich, że zamiarem stron jest wywołanie skutków prawnych, objętych treścią ich oświadczeń woli. Zaznaczono, że umowa sprzedaży nie zawierała innej czynności prawnej, ale zmierzała do wyzbycia się majątku przez sprzedającą czyli pozwaną A. J., aby uniemożliwić bądź też utrudnić powódce S. M. dochodzenie jej roszczeń w oparciu o prawomocny wyrok Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. jaki zapadł w sprawie I C 52/11. Wyrok ten pozbawił D. Ł. (1) oraz jej męża G. Ł. jako obdarowanych, tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), a co za tym idzie pozbawiało ich następców prawnych i dalszych obdarowanych czyli pozwaną A. J. - prawa do dysponowania tym lokalem.

Zdaniem Sądu Okręgowego data zawarcia spornej umowy, tj. 02 marca 2012 roku oraz data uprawomocnienia się wyroku Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. w sprawie I C 52/11 czyli 28 lutego 2012 roku, jednoznacznie wskazują, że pozwana A. J. miała wiedzę w przedmiocie rozstrzygnięcia zapadłego w sprawie I C 52/11 w chwili podpisania spornej umowy sprzedaży. Podkreślono, że pozwana A. J. była stroną procesu w sprawie I C 52/11, zatem nie może zasłaniać się niewiedzą w tym aspekcie. Pozwanej A. J. nie usprawiedliwia także okoliczność, że reprezentujący ją pełnomocnik w sprawie I C 52/11 wypowiedział określone informacje co do teoretycznej możliwości sprzedaży mieszkania, nie precyzując daty takiej czynności, czy innymi słowy udzielił jej błędnego pouczenia prawnego, co do możliwości dysponowania spornym prawem do lokalu.

Wskazano także, że pozwana A. J. wiedząc, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego, które zapadło w sprawie w dniu 08 czerwca 2011 roku jest dla niej niekorzystne, już wówczas posiadała wiedzę na temat treści orzeczenia i winna była liczyć się z tym, że orzeczenie Sądu II instancji może być również dla niej niekorzystne. Zauważono, że jest ona osobą wykształconą i otacza się ludźmi wykształconymi, zatem nie sposób podzielić argumentacji, iż mogła nie przewidywać skutków swojego zachowania w związku z zamiarem zawarcia umowy sprzedaży mieszkania. Zwrócono uwagę, że już wówczas w 2011 roku pozwana A. J. rozmawiała ze świadkiem R. K. i R. B. na temat tego, że chciałaby sprzedać sporną nieruchomość pod warunkiem, że przyszy nabywca zgodziłby się, aby matka pozwanej D. Ł. (1) w dalszym ciągu mieszkała w tym lokalu na zasadzie umowy najmu. W ocenie Sądu Okręgowego wskazana okoliczność również dowodzi, że pozwana A. J. już w chwili, gdy zapadł nieprawomocny wyrok Sądu Rejonowego w sprawie I C 52/11, nosiła się z zamiarem wyzbycia się majątku i utrudnienia powódce S. M. w dochodzeniu jej praw do spornego lokalu mieszkalnego.

Zważono także, że zła wiara po stronie pozwanych P. i M. P. w ocenie Sądu I instancji jest niewątpliwa. Przynajmniej wskazuje na to więzy rodzinno - towarzyskie łączące pozwaną A. J. i pozwanych małżeństwo P.. Pozwany P. P. (1) jak wynika z zeznań S. J., jest szwagrem zmarłego W. J.. Zaś zmarły W. J. był bratem S. J. oraz M. J. - męża pozwanej A. J.. Okoliczność tą potwierdził również świadek M. J. - mąż pozwanej A. J.. Świadek M. J. przyznał w swoich zeznaniach, że pozwanych zna od 20 lat. Wcześniej spotykali się często, obecnie rzadziej. Świadek M. J. przyznał, że jest ojcem chrzestnym dziecka pozwanych M. i P. P. (1).

Wskazano, że na uwagę zasługuje okoliczność, że w treści spornej umowy w § 4 strony oświadczyły, że przedmiot sprzedaży jest już w posiadaniu kupujących. Oświadczenie to było niezgodne ze stanem faktycznym, co przyznaje zarówno pozwana A. J. w swoim piśmie procesowym (k.35), jak i pozwani M. P. i P. P. (1) (k.61). Pozwani zgodnie wskazali, że warunkiem zawarcia umowy sprzedaży było umożliwienie matce pozwanej - D. Ł. (1), dalszego zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, będącym przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 02 marca 2012 roku. Zdaniem

Sądu meriti okoliczność ta jest także potwierdzeniem złej wiary po stronie pozwanych M. P. i P. P. (1). Oznacza to, że byli oni doskonale zorientowani w sytuacji prawnej pozwanej A. J. odnośnie tego mieszkania.

W odniesieniu do płatności ceny sprzedaży Sąd Okręgowy zważył, że okoliczność ta również pozostaje niezgodna z treścią umowy w kontekście zeznań pozwanej M. P.. W umowie strony wskazały, że cena sprzedaży ustalona na kwotę 100.000 zł została w całości zapłacona, co zostało potwierdzone w umowie przez sprzedającą - A. J.. Natomiast M. P. w swoich zeznaniach (k.206) oświadczyła, że część gotówki została zapłacona pozwanej A. J. u notariusza, reszta zaś została zapłacona na parkingu przed kancelarią. Treść aktu notarialnego nie wskazuje jakoby tylko część ceny sprzedaży została zapłacona u notariusza. Wskazano, że jeżeli taki fakt miałby miejsce w obecności notariusza to z pewnością zostałyby to stwierdzone w treści umowy. W ocenie Sądu powstaje zatem wątpliwość, czy został spełniony warunek konieczny, wskazujący na to, że umowa sprzedaży została faktycznie zawarta, a mianowicie czy doszło do zapłaty ceny przez kupujących. Jednakże zdaniem tego Sądu jedno okazało się pewne, że rozbieżności w tym zakresie wskazują na zawarcie umowy sprzedaży dla pozoru i dowodzą istnienia aktu konfidencji pomiędzy stronami umowy.

Co do zarzutu pozwanych, że pozwanych M. P. i P. P. (1) chroniła rękojmia wiary ksiąg wieczystych zważono, że zarzut ten jest chybiony. W tym zakresie odniesiono się do art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jednocześnie wskazując, że pozwani pozostawali w złej wierze, bowiem wiedzieli, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Powyższe pozbawiło pozwanych M. P. i P. P. (1) możliwości skorzystania z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W zakresie postępowania dowodowego wskazano, że materiał dowodowy w postaci dokumentów, zebrany w sprawie, zasługuje co do zasady na wiarygodność, poza umową zawartą pomiędzy stronami w dniu 02 marca 2012 roku z przyczyn wskazanych powyżej. Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne również zeznania świadków w osobach: G. M., świadka R. K., zeznania świadka R. B. (1), zeznania świadka K. A., zeznania świadka S. J., zeznania świadka M. J. złożone na okoliczność zawarcia umowy sprzedaży w dniu 02 marca 2012 r., relacji łączących pozwaną A. J. oraz pozwanych M. P. i P. P. (1). Za wiarygodne uznano także zeznania świadka J. K., który reprezentował m.in. pozwaną A. J. w procesie przed Sądem Rejonowym w Gorzowie Wlkp. w sprawie I C 52/11. Wątpliwości odmówiono zeznaniom pozwanych - co do twierdzeń jakoby w dniu 02 marca 2012 roku doszło do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) z wydaniem lokalu i zapłatą ceny. Nadto w ocenie Sądu Okręgowego zeznania pozwanej A. J. okazały się niewiarygodne co do jej twierdzeń, jakoby nie miała ona świadomości, jakie skutki prawne niesie dla niej wyrok, jaki zapadł w sprawie I C 52/11. Niewiarygodne okazały się także zeznania pozwanych M. P. i P. P. (1) co do ich twierdzeń jakoby w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie wiedzieli oni, że pozwanej A. J. nie przysługuje prawo własności nieruchomości, będącej przedmiotem umowy sprzedaży.

Mając na uwadze wynik procesu o kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 ustęp 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy sprawnej udzielonej z urzędu. Zaś na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano ściągnąć solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. kwotę 5.000 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana A. J., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, zaskarżając wyrok w całości i jednocześnie zarzucając rozstrzygnięciu:

a) obrazę przepisów postępowania cywilnego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- dowolne, niepodparte żadnym dowodem, logicznie sprzeczne uznanie, że skoro istniał towarzysko-rodzinny związek pomiędzy pozwanymi to pozwani zawarli porozumienie - umowę kupna sprzedaży spornego prawa, w sytuacji w której na potwierdzenie tej okoliczności nie przeprowadzono w sprawie żadnego dowodu,

- dowolne uznanie, że wszyscy pozwani działali w złej wierze na szkodę S. M. podczas gdy w sprawie nie wykazano, aby pozwani P. i M. P. w ogóle mieli jakąkolwiek pozytywną wiedzę o sporach własnościowych pozwanej A. J., zwłaszcza,

że pozwani byli zapewniani przez notariusza, iż przedmiot nie jest obciążony z jakiegokolwiek tytułu, zaś pozwana A. J. bezspornie otrzymała poradę prawną, iż spornym prawem może rozporządzać,

- dowolne przyjęcie, że pozwana A. J. pozornie zbyła sporne prawo (bez rzeczywistego rozporządzenia nim i bez otrzymania zapłaty), w sytuacji w której jednocześnie sąd ustalił, iż A. J. od 2011 roku podejmowała próby jego zbycia, w tym celu porad i informacji,

b) obrazę przepisów postępowania cywilnego tj. art. 328 § 2 k.p.c. - wobec niewyjaśnienia przyczyn pominięcia tudzież nie dania wiary dowodom zaoferowanym przez pozwanych, w sytuacji w której dowody te w istotnym zakresie nie były żadną ze stron kwestionowane, a jednocześnie dowodziły realności umowy z dnia 2 marca 2012 roku i uzasadnionych przyczyn jej zawarcia,

c) sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego - polegająca na przyjęciu, że pozwani pozornie zawarli umowę kupna -spornego prawa, w sytuacji w której brak jest na tę okoliczność jakiegokolwiek dowodu, a o wykonywaniu przez pozwanych P. praw właścicielskich stanowi m.in. wstąpienie przez nich w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej, przepisanie umów z dostawcami na własne nazwisko, regulowanie ciężarów z tytułu nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonanie wpisu prawa własności w księdze wieczystej, wynajęcie w/w lokalu i czerpanie z niego pożytków cywilnych w powiązaniu z ponoszeniem z tego tytułu ciężarów publiczno-prawnych.

d) z ostrożności procesowej zarzucono obrazę prawa cywilnego materialnego tj. art. 83 § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w/w normy - polegające na przyjęciu, że sporna czynność pozwanych objęta jest hipotezą w/w normy, w sytuacji w której jej zastosowanie w okolicznościach stosunków faktycznych stron aktualizowałoby się dopiero, gdyby pozwani P. zbyli własność spornego prawa na rzecz osoby trzeciej.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje wg norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana A. J. podała, że zaskarżone orzeczenie zostało oparte na domniemaniu prawdziwości tez przytoczonych w pozwie, zaś prawo cywilne w kontekście normy art. 83 k.c. na jakiegokolwiek domniemanie nie pozwala. Skarżąca wskazała, że samo istnienie relacji rodzinnych pomiędzy pozwanymi nie dowodzi „tajnego porozumienia” pomiędzy nimi, którego celem było „wywołać u osób trzecich przeświadczenie, że umowa sprzedaży lokalu została zawarta”. Zaznaczono, że fakt dobrych relacji pozwanych nie dowodzi, że małżeństwo P. byli informowani przez kogokolwiek o rzeczywistej sytuacji prawnej lokalu przy ul. (...) w G.

Zwrócono uwagę, że A. J. nie wywodziła swoich praw bezpośrednio z zakwestionowanej przez J. S. umowy, a umów zawartych następczo z obdarowanymi przez J. S. oraz działu spadku po G. Ł., a także umowy darowizny zawartej z D. Ł. (2). W ocenie skarżącej stan prawny lokalu był zawily na tyle, że trudno oczekiwać, aby skarżąca samodzielnie mogła dokonać prawidłowej analizy prawnej tego lokalu. Podejmując czynności dotyczące nieruchomości kierowała się udzieloną jej poradą prawną. W konsekwencji miała ona prawo być przekonana, że może prawem własności dowolnie rozporządzać. Skoro taki był stan świadomości skarżącej to trudno oczekiwać, że pozostali pozwani mogli posiadać wiedzę pozytywną o ograniczeniach w rozporządzeniu spornym prawem.

W dalszej części wskazano, że pozwana od 2011 roku wyrażała wolę sprzedaży rzeczonyj nieruchomości, z jednoczesną możliwością zawarcia przez D. Ł. (2) umowy najmu tego lokalu. Skoro tak to niewyjaśnione zostaje założenie przeciwne, że akurat w dniu 2 marca 2012 roku dokonując rozporządzenia spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu działała jednak dla pozor.

Wspomniano także, że cena była niewiele niższa od cen rynkowych, zaś czynsz z tytułu najmu ustalono na poziomie odpowiadającym stawkom rynkowym, od których odprowadzono podatek PCC.

Zdaniem pozwanej Sąd I instancji w żaden logiczny sposób nie wyjaśnił dlaczego pozwany pozorowali zawarcie umowy, a następnie pozornie realizowali ją przez kolejne trzy lata, a nie doszli przykładowo do takiego porozumienia, że w celu utrudnienia dochodzenia roszczeń przez osoby trzecie nie zawarli ww. umowy na serio i na zawsze, a w tym celu jedynie ustalili preferencyjną cenę sprzedaży i tymczasowy warunek zamieszkiwania tamże po stronie D. Ł. (2).

W ocenie skarżącej wadliwe są także ustalenia dotyczące „nie wydania” lokalu pozwanym P. P. (1) i M. P.. Sąd dowolnie uznał, że sam fakt niezamieszkiwania pozwanych w spornym lokalu dowodzi tego, że lokal nie został im wydany. Podczas gdy w świetle przedstawionych przez strony dowodów niewątpliwie miało miejsce wydanie lokalu i odebranie go, zgodnie z treścią art. 535 k.c. Podobnie jak miało miejsce rozliczenie ceny sprzedaży. Sąd Okręgowy nie wskazał w uzasadnieniu wyroku z czego wywodzi zakwestionowanie zapłaty ceny przez małżeństwo P..

Nadto zarzucono, że Sąd meriti nie wyjaśnił przyczyn, dla których odmówił zeznaniom pozwanym wiarygodności. Ponownie podkreślono, że stopień więzów rodzinnych pomiędzy pozwanymi jest daleko (o ile w ogóle występuje). Zarzucono, że wprawdzie sąd wskazał, że w kwestii sposobu przekazania ceny powstały rozbieżności, jednakże nie uzasadnił na czym rozbieżności miałyby polegać i w konsekwencji nie dokonano ich analizy.

Na koniec podano, że podstawa prawna, na której oparł się Sąd I instancji nie przystaje do realiów niniejszej sprawy, bowiem Sąd pominął, że pozwani P. byli w dobrej wierze, zostali upewnieni co do braku obciążeń na nieruchomości przez notariusza, wobec czego pozwana nie może być uznana za osobę trzecią w rozumieniu art. 83 § 2 k.c.

Powódka odpowiadając na apelację na rozprawie w dniu 8 czerwca 2016 roku wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwani P. P. (1) i M. P. pomimo doręczenia odpisu apelacji nie wnieśli na nią odpowiedzi.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanej jako niezasadna w całości podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny na wstępie wskazuje, że ustalenia faktyczne poczynione w tej sprawie przez Sąd I instancji są prawidłowe i zasługują na pełną akceptację. W tej sytuacji Sąd Odwoławczy podziela je i przyjmuje za własne czyniąc integralną częścią swojego stanowiska i uznając za zbędne ich ponowne szczegółowe przytaczanie w tym miejscu. W sytuacji bowiem, gdy Sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83).

Rozważając zasadność zarzutu naruszenia normy art. 233 k.p.c. przypomnieć należy, że sąd orzekający ma zapewnioną ustawową swobodę w ocenie wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się z dowodami. Jeżeli więc z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Oczywiście jest, że dla skutecznego postawienia wskazanego zarzutu nie wystarcza samo twierdzenie strony skarżącej o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który jej zdaniem odpowiada rzeczywistości (przedstawienie przez skarżącego odmiennej oceny materiału procesowego i poszczególnych dowodów). Zarzucenie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów musi polegać na podważeniu podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r. IV CK 274/03, Lex nr 164852). Konieczne jest przy tym wskazanie przez skarżącego konkretnych przyczyn dyskwalifikujących wywody sądu I instancji w tym zakresie. W szczególności strona skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd analizując materiał dowodowy, uznając brak wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów lub niesłusznie im ją przyznając (por wywody Sądu Najwyższego m.in. w orzeczeniach z dnia 23 stycznia 2001r. IV CKN 970/00, LEX nr 52753; z dnia 12 kwietnia 2001r.,

II CKN 588/99, LEX nr 52347; z dnia 10 stycznia 2002r., II CKN 572/99, LEX nr 53136). Jako zasadnicze kryteria tej oceny wyróżnia się zgodność wniosków sądu z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz komplementarność (spójność) argumentacji polegającą na wyprowadzaniu poprawnych wniosków z całokształtu materiału procesowego. Spójność ta będzie więc naruszana w przypadku nieuzasadnionego pominięcia przez Sąd wniosków przeciwnych wynikających z części dowodów.

Dla podważenia prawidłowości oceny dowodów przedstawionej przez Sąd I instancji skarżący winien zatem był wskazać, w jakich konkretnie fragmentach argumentacja Sądu I instancji jest sprzeczna z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego względnie, które elementy materiału dowodowego (dowody) zostały przez Sąd I instancji wadliwie pominięte i jakie wnioski faktyczne, z tychże fragmentów materiału procesowego powinny być w sposób poprawny wyprowadzone.

Apelacja pozwanej w zakresie zarzutów dotyczących nieprawidłowości oceny dowodów, która miałaby prowadzić do błędnego uznania przez Sąd Okręgowy, że nie doszło pomiędzy stronami do pozornego zawarcia umowy, ma w istocie charakter polemiczny. Pozwana zakwestionowała dokonaną przez Sąd meriti ocenę dowodów, przedstawiając własną wersję zdarzeń oraz ocenę dowodów opartą na subiektywnym przeświadczeniu apelującej o wadze i doniosłości poszczególnych dowodów, co oczywiście nie może odnieść oczekiwanego przez powódkę skutku. Zatem uwzględniając, że podniesiony przez pozwaną zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w istocie zmierzał do wyprowadzenia na podstawie zgromadzonych dowodów alternatywnego w stosunku do ustalonego przez Sąd Okręgowy, korzystnego dla pozwanej, stanu faktycznego, uznać należało zarzut ten za całkowicie chybiony.

Odnosząc powyższe rozważania również do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. wskazać należy, że nie sposób podzielić stanowiska skarżącej. Przede wszystkim zaznaczyć należy, że wbrew twierdzeniom pozwanej uzasadnienie wyroku Sądu I instancji odpowiada wymogom konstrukcyjnym wskazanym w przywołanym przepisie, zawiera ustalenia faktyczne oraz ich ocenę prawną, a wywody te pozwalają na prześledzenie toku rozumowania, jaki doprowadził do wydania orzeczenia, a zatem kontrola instancyjna nie napotyka na trudności.

Dokonując szczegółowej oceny powyższego zarzutu zwrócić należy uwagę, że skarżąca jego zasadność upatrywała w tym, że Sąd w treści uzasadnienia nie wskazał przyczyn odmowy wiarygodności zeznaniom pozwanym, a także nie wskazał uzasadnienia dla ustalenia, iż w kwestii sposobu przekazania ceny powstały rozbieżności.

Przyznać rację należy skarżącej, że uzasadnienie Sądu I instancji nie wskazuje wprost z jakich przyczyn odmówiono przymiotu wiarygodności zeznaniom pozwanym, niemniej jednak zaznaczyć należy, że przyczyny te wynikają z całości wnioskowań Sądu Okręgowego dotyczących oceny dowodów, jak również z zasad logiki. Jednocześnie wskazać należy, że sąd odwoławczy zgadza się z sądem pierwszej instancji, iż zeznania pozwanym dotyczące ich rzeczywistych zamiarów w kontekście całokształtu okoliczności zawarcia umowy sprzedaży, w tym terminu transakcji oraz nieprawdziwych oświadczeń złożonych przy zawarciu umowy są niewiarygodne. W tym miejscu należy podkreślić, że sama instytucja pozorności nakazuje z dużą dozą krytycyzmu podchodzić do twierdzeń stron umowy pozornej. Cechą bowiem konstytutywną tej wady oświadczenia woli jest stworzenie błędnego przeświadczenia u osób trzecich w tym organów i instytucji, że umowa pozorna wywołała skutek zgodny z jej treścią. Ujawnienie więc rzeczywistych intencji stron nie leży w ich interesie, a udowodnienie zaistnienia pozorności sprowadza się na wykazaniu okoliczności faktycznych, które przeczą skutkom podawanym przez strony składające oświadczenia pozorne.

Nie sposób również przychylić się do omawianego zarzutu w kontekście rzekomego nieprzedstawienia przez Sąd I instancji uzasadnienia dla ustalenia, że w kwestii sposobu przekazania ceny powstały rozbieżności. Analiza uzasadnienia zaskarżonego wyroku wskazuje, że Sąd Okręgowy w uzasadnieniu tym wskazał, że rozbieżności w zakresie przekazania ceny polegała na tym, że z jednej strony w treści umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego zawarto oświadczenie, że cena została w całości zapłacona, zaś z zeznań pozwanej A. J. wynika, że w dniu zawarcia umowy otrzymała prawdopodobnie 1/2 umówionej ceny (k. 246). Słusznie zważył Sąd Okręgowy, że gdyby sytuacja przekazania połowy kwoty w rzeczywistości miała miejsce to okoliczność ta powinna znaleźć odzwierciedlenie w treści aktu notarialnego, a nadto strony umowy działające racjonalnie, dbające o własne interesy zazwyczaj ustalają kiedy i

w jakiej wysokości nieuiszczona w chwili zawierania umowy część ceny zostanie zapłacona, chyba że wcześniej takich uzgodnień dokonały. Nie ulega wątpliwości, że zwłaszcza sprzedawca powinien zabezpieczyć swoje interesy, tym bardziej że oświadczenie w akcie notarialnym stanowi de facto pokwitowanie rozliczeń stron. Skarżąca nie wykazała jednak, aby doszło do uzgodnień z pozwanymi P., kiedy zostanie zapłacona pozostała część ceny, a nawet w swoich zeznaniach nie potrafiła wskazać konkretnej kwoty, którą miała otrzymać bezpośrednio po zawarciu umowy ani też miejsca zapłaty. Biorąc pod uwagę, że kwota oznaczona w akcie notarialnym jako cena jest - w warunkach polskich i przy wykazywanych przez strony dochodach, dość znaczna, powyższa okoliczność także pośrednio potwierdza, że w rzeczywistości strony nie były zainteresowane transferem środków pieniężnych, pozostawały w dobrych relacjach i nie widziały potrzeby zabezpieczania swoich interesów prawnych.

Odnosząc się zaś do zarzutu sprzecznych ustaleń sądu z zebraniem materiałem dowodowym wskazać należy, że podejmowanie takich działań przez pozwanych jak uregulowanie spraw członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, zawarcie umów z dostawcami mediów, dokonanie czynności w księdze wieczystej i zawarcie umowy najmu nie przeczą pozorności umowy sprzedaży. Osoba składająca pozorne oświadczenie woli, co prawda nie chce wywołania skutków prawnych tego oświadczenia, jednocześnie jednak dąży do wywołania pozorów rzeczywistego dokonania czynności prawnej w takiej postaci, na jaką wskazuje uzewnętrznione oświadczenie woli. Celem jest wywołanie u otoczenia przeświadczenia, że czynność prawna została rzeczywiście dokonana w takiej postaci, jaka wynika z treści złożonych oświadczeń woli. „Oświadczenie woli złożone jest dla pozorów wtedy, gdy z góry powziętym zamiarem stron jest brak woli wywołania skutków prawnych, przy jednoczesnej chęci wprowadzenia innych osób (lub organów) w błąd co do dokonania określonej czynności prawnej” (wyrok SN z dnia 12 lipca 2002 r., V CKN 1547/00, LEX nr 56054). Wyżej wskazane działania pozwanych P. miały, zdaniem Sądu Apelacyjnego, właśnie uwiarygodnić w stosunku do osób trzecich nabycie przez nich lokalu, a więc stworzyć pozorność rzeczywistego dokonania czynności sprzedaży. Podobnie jak fakt żądania sprawdzenia księgi wieczystej przez notariusza, w sytuacji, gdy skarżąca wiedziała, bądź dokładając należytej staranności wiedzieć powinna, że wyrok, na mocy którego utraciła prawo do lokalu zapadł w dniu 28 lutego 2012 r., a sprzedaż lokalu miała miejsce w dniu 2 marca 2012 r. Jest praktycznie oczywistym dla każdego, a zwłaszcza gdy strona jest reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika w toku danego procesu, że samo uzyskanie odpisu orzeczenia i ewentualne sporządzenie wniosku wieczystoksięgowego oraz jego złożenie w sądzie jest rozłożone w czasie i praktycznie wykonanie tych czynności w ciągu dwóch – bądź trzech dni (sąd odwoławczy nie dysponuje wiedzą o której godzinie strony stanęły do aktu) jest niemożliwe.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy w przeważającej części zastosował właściwe normy prawa materialnego i dokonał ich prawidłowej wykładni, co czyni niezasadnym zarzut naruszenia prawa materialnego. Na podzielenie zasługuje stanowisko Sądu I instancji, że ustalenia faktyczne dokonane w niniejszej sprawie w oparciu o zebrany materiał dowodowy dają podstawy do przyjęcia, że strony zawarły pozorną umowę sprzedaży.

W tym miejscu przywołać należy treść art. 535 k.c., zgodnie z którym przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. Przepis ten zawiera wprawdzie kodeksową definicję umowy sprzedaży wskazując na jej elementy konstrukcyjne, konieczne do zakwalifikowania konkretnej umowy jako umowy sprzedaży. Do elementów tych należy określenie stron i ich roli w stosunku prawnym oraz przedmiotu ich wzajemnych świadczeń. Przedmiotem świadczeń sprzedawcy jest przeniesienie własności i wydanie rzeczy kupującemu, zaś przedmiotem świadczenia kupującego jest zapłata ceny i odbiór rzeczy od sprzedawcy. Obowiązki te należą do essentialia negotii umowy sprzedaży. Oświadczenia woli zawarte w akcie notarialnym w zakresie dotyczącym ceny są składowym elementem treści zdziałanej przez strony czynności prawnej, której ważność ustawa uzależnia od zachowania formy notarialnej – stosownie do treści art. 158 k.c. – jednakże sama umowa o charakterze konsensualnym dochodzi do skutku już przez sam fakt jej zawarcia, a nie faktyczne wykonanie. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 155 § 1 k.c. umowa sprzedaży rzeczy określonej co do tożsamości, a taką rzeczą jest sporna nieruchomości, przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny albo same strony postanowią inaczej. Zatem skutek prawny w postaci przeniesienia własności następuje z chwilą złożenia zgodnych i niewadliwych oświadczeń woli przez obie strony. Nie jest natomiast istotne, czy zostanie zapłacona przy zawarciu umowy cena, ani czy rzecz zostanie wydana.

Niemniej jednak podkreślić należy, że jakkolwiek dla ważności czynności prawnej, jaką jest umowa sprzedaży nieruchomości, nie jest koniecznym zapłacenie ceny przy zawarciu umowy oraz wydanie rzeczy to okoliczności te pozwalają na ocenę czy dokonana czynność prawna nosi cechy pozorności.

Wskazać zatem należy, że zgodnie z treścią art. 83 § 1 k.c. 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.

Zwrócić należy uwagę, że przepis art. 83 § 1 k.c. opisuje dwie różne sytuacje, w pewnym uproszczeniu można powiedzieć, że zawiera dwie normy prawne. Pierwsza z nich dotyczy sytuacji, gdy strony dokonują czynności prawnej dla pozorów i jej dokonanie nie służy ukryciu innej czynności prawnej. Można tu mówić o pozorności zwykłej, bezwzględnej lub o symulacji absolutnej, bezwzględnej. Druga dotyczy sytuacji, gdy strony dokonują czynności prawnej pozornej w celu ukrycia innej czynności prawnej (dysymulowanej), której skutki prawne rzeczywiście chcą wywołać (tak A. Jedliński w Komentarz do art. 83 Kodeksu cywilnego, teza 12. w: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna, wyd. II pod redakcją A. Kidyby, opublikowany w systemie elektronicznej informacji prawnej LEX Omega).

Twierdzenia powoda oraz ustalony w niniejszej sprawie stan faktyczny wskazują, że w niniejszej sprawie miała miejsce pozornosc zwykła. Umowa z dnia 2 marca 2012 roku nie służyła ukryciu innej czynności prawnej. Strony niniejszego postępowania nawet nie twierdziły, że taka inna czynność prawna zaistniała.

Podkreślić należy, że oświadczenie złożone dla pozorów, w rozumieniu art. 83 § 1 zdanie pierwsze k.c., to inaczej oświadczenie symulowane. Symulacja ta musi się składać z dwóch elementów. Po pierwsze, strony, które dokonują takiej czynności prawnej, próbują wywołać wobec osób trzecich rzeczywiste, prawdziwe przeświadczenie, że ich zamiarem jest wywołanie skutków prawnych, objętych treścią ich oświadczeń woli. W niniejszej sprawie tego typu przeświadczenie miało być wywołane u powódki, a w konsekwencji uniemożliwienie jej wykonywania przysługującego jej prawa własności do spornej nieruchomości. Po drugie, musi między stronami istnieć niedostępne osobom trzecim porozumienie, że te oświadczenia woli nie mają wywołać zwykłych skutków prawnych (akt konfidencji); porozumienie co do tego, że zamiar wyrażony w treści symulowanych oświadczeń woli nie istnieje lub że zamiar ten jest inny niż ujawniony w symulowanych oświadczeniach. W przypadku niniejszej sprawy strony umowy rzekomej sprzedaży nie miały zamiaru takiej umowy zawierać, lecz wiedza na ten temat była zastrzeżona dla nich, czyli wyłącznie pozwanych.

Dalej wskazać należy, że brak zamiaru wywołania skutków prawnych musi zostać przejawiony wobec drugiej strony czynności prawnej tak otwarcie, aby miała ona pełną świadomość co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1998 roku, II CKN 816/97, Lex nr 56813).

Istotnym jest także, że Sąd dokonując oceny treści oświadczeń woli stron czynności prawnej powinien uwzględniać nie tylko wszystkie okoliczności istniejące w chwili składania oświadczenia woli, lecz także okoliczności poprzedzające ten moment, jak również występujące później, jeżeli mogą wskazywać na rzeczywistą wolę stron (vide: Uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 roku, III CZP 66/95, Lex nr 9220; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2010 roku, V CSK 369/09, Lex nr 602337).

W pierwszej kolejności ocenie należy poddać okoliczności towarzyszące zawarciu umowy z dnia 2 marca 2012 roku. Wątpliwość co do autentyczności umowy wywołuje sama konfiguracja stron umowy, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji. Przede wszystkim wskazać należy, że niewiarygodnym jest twierdzenie pozwanych M. P. oraz P. P. (1), że nie mieli oni wiedzy o sytuacji rodzinnej A. J. oraz wiadomości co do stanu prawnego spornej nieruchomości. Ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwani znają się od ok. 20 lat oraz żyją w bliskich relacjach, o czym świadczy chociażby fakt, że M. J. (będący mężem A. J.) jest ojcem chrestnym syna M. i P. P. (1). Sami pozwani nie kwestionowali tego, że łączą ich relacje towarzyskie a męża skarżącej i P. P. (1) łączyły także więzy powinowactwa. Wprawdzie w toku procesu pozwani starali się wykazać, że relacje te uległy ochłodzeniu i

pozwani nie spotykają się już tak często jak miało miejsce to dotychczas, jednakże twierdzenia te nie zostały w istocie w jakikolwiek udowodnione poza zeznaniami pozwanych, które z racji zainteresowania stron procesu jego wynikiem nie są wiarygodne. Zatem już sama konfiguracja stron umowy uwiarygadnia istnienie porozumienia dotyczącego zamiaru zawarcia pozornej umowy sprzedaży nieruchomości.

Dalej wskazać należy, że pozorność umowy potwierdzają także rozbieżności co do okoliczności zapłacenia ceny. Zwrócić należy uwagę, że z treści umowy wynika, że cena w wysokości 100.000 złotych została w całości uiszczona, zaś A. J. wynika, że w dniu zawarcia umowy otrzymała około 1/2 umówionej ceny. Zatem skoro dowody przeprowadzone w niniejszej sprawie nie pozwalają na przyjęcie jednego wniosku co do okoliczności przekazania ceny to zasadnym jest przyjęcie, że cena ta mogła w istocie nie zostać w ogóle uiszczona, co w dalszej kolejności prowadzi do potwierdzenia pozorności umowy. Wątpliwość co do faktu przekazania ceny nabycia nieruchomości wywołuje także złożone przez pozwanych M. i P. P. (1) oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania. Skoro sytuacja finansowa pozwanych nie pozwalała, w ich ocenie, na uiszczenie opłaty od apelacji to wątpliwym jest, że uprzednio dysponowali oni oszczędnościami w kwocie 100.000 złotych na zakup nieruchomości, tym bardziej, że pozwani nie wykazali w żaden sposób posiadania wcześniej przynajmniej połowy tej kwoty, chociażby przez złożenie dowodu bankowego na okoliczność dysponowania pieniędzmi czy też wskazanie źródeł przychodu pozwalających na zgromadzenie tych środków poza obrotem bankowym. Podkreślić bowiem należy, że skoro już raz pozwani w trakcie czynności notarialnej złożyli w tym względzie nieprawdziwe oświadczenie, same zeznania złożone w toku sprawy nie stanowią wiarygodnego źródła dla przyjęcia, że do jakiegokolwiek transferu finansowego pomiędzy pozwanymi rzeczywiście doszło i że faktycznie pozwani P. dysponowali jakimiś oszczędnościami.

W ocenie Sądu Apelacyjnego o pozorności umowy świadczy także fakt niewydania nieruchomości kupującym, wbrew treści aktu notarialnego. W omawianym kontekście istotne jest to, że M. oraz P. P. (1) nigdy nie weszli w faktyczne posiadanie spornej nieruchomości. Zarówno przed dokonaniem czynności prawnej, jak również po niej nieruchomość zamieszkiwana była przez matkę A. J., która po sprzedaży zawarła z nowymi właścicielami umowę najmu rzeczzonego lokalu. Przy czym zwrócić należy uwagę, że wprawdzie pozwani uścili podatek od umowy najmu w wysokości 51 złotych, jednakże materiał dowodowy nie potwierdza, żeby pozwani w ogóle pobierali czynsz od matki A. J. (1).

Nadto przypomnieć należy, że po zawarciu umowy sprzedaży A. J. wraz z mężem dokonali stosunkowo kosztownego remontu lokalu. Logika i doświadczenie życiowe sprzeciwiają się przyjęciu, że osoby, które zbyły lokal i którym nie przysługuje już żaden tytuł prawny do niego, bezpośrednio po sprzedaży dokonują istotnych nakładów na nieruchomość. Nie zmienia tej oceny fakt, że matka skarżącej była najemczynią tego lokalu, gdyż także najemca, zwłaszcza lokalu stanowiącego prywatną własność, bez ustalenia sposobu rozliczenia z właścicielem zazwyczaj nie dokonuje znaczących nakładów na lokal i to praktycznie bezpośrednio po zmianie osoby właściciela. Zdaniem Sądu Apelacyjnego okoliczność ta również potwierdza, że w rzeczywistości skarżąca i jej mąż nadal traktowali lokal jak własny, a więc zawarta umowa sprzedaży nie wywołała skutków, które winny wynikać z ustawy.

Zwrócić również należy uwagę, że M. P. oraz P. P. (1) wskazali, iż nieruchomość zakupili dla syna, a pomimo tego od chwili nabycia nieruchomości, nieruchomość tą zajmuje matka A. J.. Takie założenia są co najmniej irracjonalne, w szczególności przy uwzględnieniu, że syn M. i P. P. (1) uczęszczał w tym czasie do szkoły w G. i mieszkał w internacie bądź dojeżdżał do szkoły ze S., co dodatkowo generowało koszty.

Powyższe okoliczności niniejszej sprawy pozwalają na ustalenie, że strony umowy z dnia 2 marca 2012 roku zawarły porozumienie, że umowa ta nie wywoła skutków prawem przepisanych. Sąd Apelacyjny nie posiada wątpliwości, że zamiarem stron było pośrednie pozbawienie powódki prawa do spornej nieruchomości. Wskazać także należy, że Sąd Odwoławczy w całości podziela stanowisko Sądu Okręgowego w zakresie odnoszącym się, iż niewątpliwym jest, że zarówno A. J. (sprzedający), jak i M. P. oraz P. P. (1) (kupujący) zdawali sobie sprawę z pozorności umowy sprzedaży.

Natomiast za trafny natomiast należy uznać zarzut naruszenia prawa materialnego a mianowicie art. 83 § 2 k.c. poprzez jego zastosowanie w niniejszej sprawie.

Zgodnie z treścią art. 83 § 2 k.c. pozorność oświadczenia woli nie ma wpływu na skuteczność odpłatnej czynności prawnej, dokonanej na podstawie pozornego oświadczenia, jeżeli wskutek tej czynności osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, chyba że działała w złej wierze.

Słusznie zwróciła uwagę apelująca, że przepis ten nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, a to dlatego, że dyspozycja tego przepisu obejmuje osoby trzecie, którymi z pewnością nie są strony czynności prawnej pozornej (a dokładniej umowy sprzedaży z dnia 2 marca 2012 roku). Niemniej jednak uwzględnienie rzeczzonego zarzutu nie prowadziło do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Z przedstawionych przyczyn stosując normę art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Na zasądzoną na rzecz pozwanej kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego (270 złotych) ustalone jako 75% stawki minimalnej stosownie do treści §13 ust. 1 pkt 2 w zw. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Del. SSO R. Bury SSA E. Buczkowska-Żuk SSA M. Sawicka