

Sygn. akt I ACa 1458/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik
Sędziowie:	SSA Teresa Rak (spr.) SSA Marek Boniecki
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **I. M.**

przeciwko **W. B. i A. B.**

o ustalenie i wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 3 czerwca 2015 r. sygn. akt I C 1018/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Teresa Rak SSA Andrzej Struzik SSA Marek Boniecki

Sygn. akt I ACa 1458/15

UZASADNIENIE

Powódka I. M. w pozwie skierowanym przeciwko **A. B. i W. B.** domagała się stwierdzenia nieważności aktów notarialnych z dnia 1 grudnia 2010 roku - umowy sprzedaży (...) części nieruchomości obj KW (...) i z dnia 20 listopada 2013 roku - umowy sprzedaży (...) części nieruchomości obj KW (...) oraz nakazania wydania pozwanym nieruchomości obj. KW (...), nakazania pozwanym opuszczenia tej nieruchomości oraz zasądzenia kosztów postępowania.

Wskazała, że wymienione umowy są nieważne, a wpis własności na rzecz pozwanych nie miał podstaw prawnych. U podstawy zawarcia tych umów było powstanie spółki cywilnej (...), w której współniczkami była powódka, pozwana oraz D. P.. Warunkiem

Warunkiem wniesienia przez pozwaną A. B. kapitału obrotowego do tej spółki w kwocie 82.500 zł było zabezpieczenie tego wkładu przez powódkę. Miało to nastąpić przez spisanie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości P. w gminie Ł. obj. KW (...), własności powódki. W dniu 30 grudnia 2004 roku powódka zawarła z pozwanym W. B. przedwstępną umowę sprzedaży udziału 9/10 wymienionej nieruchomości, za kwotę 67.000 zł. W dniu 1 grudnia 2004 roku pozwany pożyczył mężowi powódki kwotę 37.500 zł na okres do grudnia 2010 roku, pod warunkiem udzielania zabezpieczenia zarówno pożyczki jak i całości wniesionego przez jego żonę A. B. do spółki (...) s.c. wkładu. W dniu 21 grudnia 2005 roku powódka i pozwani rozwiązali notarialną umowę przedwstępną z dnia 30 grudnia 2004 roku oraz podpisali u notariusza nową umowę przedwstępną sprzedaży ustalając cenę za udział 9/10 w kwocie 123.800 zł. Twierdziła powódka, że oba akty notarialne zawierały symulowane oświadczenia woli, a w rzeczywistości miały one na celu zabezpieczenie interesów pozwanych. Powódka nie miała zamiaru sprzedaży udziałów w nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania, a pozwani w rzeczywistości nie mieli zamiaru nabycia udziałów w tej nieruchomości. Czynności te miały charakter pozorny, na co strony umówiły się przed podpisaniem aktów notarialnych. Powódka nigdy nie otrzymała od pozwanych żadnych pieniędzy tytułem sprzedaży nieruchomości. W dniu 1 grudnia 2010 roku pozwani pomimo faktycznej umowy sporządzili u notariusza umowę sprzedaży nieruchomości należącej do powódki bez jej wiedzy, przenosząc na siebie udział 9/10 spornej nieruchomości. O sporządzeniu umowy powódka dowiedziała się 2 marca 2011 roku. Pozwani obiecali powódce zwrócić jej nieruchomość po uregulowaniu zaległości finansowych względem nich. Nieruchomość cały czas była w posiadaniu powódki, która ją rozbudowała i remontowała. Do wydania nieruchomości pozwanym nie doszło, bowiem strony miały świadomość pozorności symulowanych oświadczeń woli z aktu notarialnego z dnia 21 grudnia 2005 roku. Celowo określono tak długi termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, by umożliwić powódce spłatę wszelkich zobowiązań wobec pozwanych. Ponieważ jednak dalej istniała część zobowiązania, w dniu 31 października 2012 roku pozwani umówili się z powódką na udzielnie kolejnego zabezpieczenia poprzez spisanie umowy sprzedaży pozostałej części udziału 1/10 w spornej nieruchomości za cenę 15.000 zł. Pozwani zapewniali, że zwrócą powódce nieruchomość, gdy ureguluje wszystkie należności. Pozwani nie dotrzyli warunków umowy i tak jak za pierwszym razem nie dotrzyli warunków umowy i bez wiedzy powódki przenieśli na siebie własność udziału 1/10. Wszystkie te czynności były pozorne i w rzeczywistości służyły zabezpieczeniu kapitału pozwanych.

Pozwani W. B. i A. B. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Zaprzeczyli, by nie mieli zamiaru nabycia udziału 9/10 i 1/10 w nieruchomości w P., zaś powódka nie miała zamiaru sprzedaży tych udziałów. Umowy przedwstępne nie były pozorne i w rzeczywistości miały na celu zabezpieczanie interesów pozwanej, a w późniejszym czasie także jej męża. Zawarcie tych umów nie miało żadnego związku z wstąpieniem powódki do spółki (...). W 2004 roku powódka i jej mąż mieli problemy finansowe. Strony znały się długo i w sytuacji kiedy powódka potrzebowała gotówki, zaproponowała pozwanym sprzedaż zabudowanej domkiem letniskowym, nieruchomości gruntowej położonej w P., która stanowiła jej majątek odrębny. Pozwani zaakceptowali tą propozycję, taktując ją jak inwestycję. Ustalono, że powódka przeniesienie na pozwanych udział 9/10 w prawie własności nieruchomości, bowiem chciała nadal korzystać z nieruchomości, a 1/10 miała być przeniesiona w przyszłości. Ustalono też, że jeśli sytuacja finansowa powódki się poprawi, pozwani przeniosą na nią z powrotem prawo własności nabytych udziałów za cenę odpowiadającą wartości rynkowej. Pozwani wówczas nie mieli konkretnych planów co do tej nieruchomości i dlatego też wyrazili zgodę na odstąpienie powódki od przedwstępnej umowy sprzedaży pod warunkiem zwrotu ceny sprzedaży z odstepnym. Rozwiązanie pierwszej umowy przedwstępnej wynikało z uzyskania przez pozwanych wiedzy o rzeczywistych cenach rynkowych podobnych nieruchomości. Pozwani obawiali się też kontroli US i ustalenia wyższej podstawy opodatkowania, co wiązałoby się z koniecznością uregulowania dodatkowej kwoty podatku wraz z odsetkami. Pozwani nie chcieli również wzbogacać się kosztem wieloletniej znajomej. Cena określona w nowej umowie przedwstępnej odpowiadała cenie rynkowej. Zobowiązania wobec spółki (...) sp. z o.o. nie były zobowiązaniami powódki, ale (...) s.c., a tym samym pozwana odpowiadała za nie solidarnie wraz z powódką. W dniu 1 grudnia upływał termin zawarcia umowy przyrzeczonej i pozwany legitymując się udzielonym przez powódkę nieodwołalnym

pełnomocnictwem zawarł z samym sobą i żoną umowę przyrzeczoną. Pozwani zaprzeczyli by umowy przedwstępne miały stanowić zabezpieczenie zwrotu wkładu do spółki (...) s.c.

Pozwana A. B. wskazała, że do spółki wstąpiła w dniu 16 czerwca 2004 roku, wpłacając 50.000 zł kapitału obrotowego. Nielogicznym byłoby zawieranie porozumienia według, którego warunkiem wstąpienia pozwanej do spółki (...) i wniesienia wkładu było zabezpieczenie zwrotu jej wkładu przez powódkę, bez jednoczesnego ustanowienia takiego zabezpieczenia. Strony bowiem chcą się zabezpieczyć przed zawarciem umowy w wyniku, której powstają wierzytelności, a nie po upływie kilku miesięcy od podpisania umowy. Nielogiczne byłoby też ustanawianie przez powódkę na rzecz pozwanych ogólnego pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie stanowiło to bowiem obligatoryjnego elementu zabezpieczenia wierzytelności. Ponadto jeśli umowy przedwstępne rzeczywiście miały służyć jedynie zabezpieczeniu wierzytelności pozwanych wobec powódki to miała ona możliwość spłacenia rzekomych zobowiązań bez ryzyka utraty własność przedmiotowej nieruchomości. Fakt udzielenia przez powódkę pozwany pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej świadczy, iż powódka wiedziała i liczyła się z tymże dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, a tym samym, że pozwani nabędą własność nieruchomości. To potwierdza, że wolą strony było przeniesienie udziałów w nieruchomości, a nie zabezpieczenie wierzytelności. Zaprzeczyli też pozwani, że umowa sprzedaży z dnia 1 grudnia 2010 roku zawarta została bez wiedzy powódki. Powódka uczestniczyła w zawarciu umowy przedwstępnej, odebrała cenę sprzedaży, знаła termin zawarcia umowy przyrzeczonej oraz udzieliła pozwany pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej, miała zatem pełną świadomość tego, że po upływie terminu wyznaczonego w umowie przedwstępnej pozwani w jej imieniu zawrą umowę przyrzeczoną. Ponadto, nie kwestionując tej ostatniej umowy, w dniu 31 października 2012 roku zawarła z pozwany kolejną umowę przedwstępną sprzedaży udziału 1/10. Powódka nie informowała pozwanych, że nie chce przenieść udziałów w nieruchomości, ani nie uzgadniała tego z nimi. Pozwani zaprzeczyli też, by czynili z powódką ustalenia co do pozorności składanych oświadczeń woli. Ponadto gdyby zamiarem stron nie było przeniesienie własności udziałów, to powódka nie udzieliłaby pozwany pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej. Wskazali pozwani, że doktryna i orzecznictwo SN dopuszcza zawieranie umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości celem zapieczęcia spłaty zobowiązań.

Wyrokiem z dnia 3 czerwca 2015 roku Sąd Okręgowy w Nowym Sączu powództwo oddalił i zasądził od powódki na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 3.617 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego.

Rozstrzygnięcie wydał Sąd na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

W 2004 roku Z. M. miał problemy finansowe, nie pracował, szukał pomocy wśród znajomych. Sytuacja rodzinna powódki i jej męża była bardzo trudna. Z. M. chciał stworzyć nową firmę, która zajęłaby się promowaniem rynku sprzedaży nieruchomości, poprzez wydawanie czasopisma pt: (...), ale nie miał na to środków. Jego znajomy M. P. skontaktował Z. M. z W. B.. Ten ostatni postanowił udzielić Z. M. pomocy finansowej. Panowie Z. M., M. P. i W. B. postanowili wspólnie prowadzić działalność według projektu Z. M., formalnie jednak spółkę miały utworzyć ich żony tj. I. M., A. B. i D. P.. Wkład finansowy w kwocie 82.700 zł miał pochodzić od W. B., pozostali mieli wnieść do spółki własną pracę, wartości intelektualne, know-how.

W dniu 1 maja 2004 roku D. P. i I. M. utworzyły spółkę cywilną (...). Spółka miała prowadzić działalność reklamową poprzez wydawanie czasopisma dotyczącego obrotu nieruchomościami na terenie Polski. Wspólnicy wnosili do spółki swoją pracę. Zgodnie z umową (§ (...) umowy) spółki wspólnik mógł wypowiedzieć swój udział na trzy miesiące na przód. Udziały w spółce były równe po 50%. 16 czerwca 2004 roku do spółki wstąpiła pozwana A. B., wnosząc do niej kapitał obrotowy w wysokości 82.500 zł. W aneksie do umowy stwierdzono, że A. B. prawo wystąpienia z spółki cywilnej, a w przypadku zakończenia działalności spółki kapitał przez nią wniesiony podlega zwrotowi z majątku spółki w pierwszej kolejności. W dniu wstąpienia do spółki pozwana dokonała przelewu kwoty 50.000 zł na rachunek spółki (...) s.c. jako części kapitału obrotowego. Z kwoty tej Z. M. zakupił m.in. samochód firmowy na potrzeby prowadzenia tej spółki. Zamówił w drukarniach egzemplarze kuriera. Jesienią 2004 roku okazało się, że spółka nie generuje żadnych dochodów, a posiada jedynie zobowiązania, na czasopismo zaś nie ma zbytu. W październiku 2004 roku inicjatorzy utworzenia spółki (...), M. P. i Z. M. na zwołanym zebraniu, podjęli decyzję o zakończeniu jej działalności. Cały

ograniczony majątek spółki przejął W. B., z tym że nie było w nim już zakupionego przez Z. M. samochodu, który według jego oświadczeń został skradziony. Spółka posiadała zaległe zobowiązania m.in. w drukarniach. Część z nich uregulował M. P., a część W. B.. Formalnie część zobowiązań na rzecz (...) sp. z o.o. w K. uregulowała wspólniczka spółki (...) pokrywając: fakturę (...) na kwotę 3.100 zł, nr (...) na kwotę (...),80 i nr (...) na kwotę 6.222 zł.

Pismem z dnia 28 października 2004 roku pozwana A. B. wystąpiła ze spółki (...) s.c, a w dniu 2 listopada 2004 roku wspólniczki rozwiązały spółkę.

Mąż powódki chciał dalej prowadzić działalność wydawniczą, w okrojonym zakresie, na terenie Ł.. Potrzebował na to jednak dodatkowych środków i pertraktował o tym z pozwanym W. B.. Pozwany wyraził aprobatę dla tego pomysłu i w dniu 1 grudnia 2004 roku pożyczył Z. M. kwotę 37.500 zł na okres do grudnia 2010 roku. Tym razem jednak chciał się zabezpieczyć finansowo, zażądał więc od Z. M. zabezpieczenia zainwestowanego kapitału. Wobec braku jakiegokolwiek majątku, powódka zgodziła się zabezpieczyć rozliczenie działalności spółki (...) i pożyczki udzielonej przez W. B. swojemu mężowi, posiadaną przez siebie nieruchomością położoną w P.. Z uwagi na koleżeńskie kontakty pozwani wyznaczili długi termin rozliczenia wskazując na grudzień 2010 roku. Powódka miała nadzieję, że w tym czasie uda się jej zgromadzić środki na spłatę.

W związku z tymi ustaleniami w dniu 30 grudnia 2004 roku powódka zawarła z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży udziału 9/10 zabudowanej domem letniskowym nr 251 nieruchomości stanowiącej dz. 262 o pow. 4,1100 ha, poł. w P. obj. Kw. (...) za kwotę 67.000 zł. Nieruchomość stanowiła jej majątek odrębny. Powódka w umowie notarialnej potwierdziła odbiór kwoty 67.000 zł. Ustalono, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 1 grudnia 2010 roku. Wydanie nieruchomości we współposiadanie kupującego miało nastąpić w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Powódce przysługiwało prawo odstąpienia od umowy przez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego pod warunkiem zwrotu na rzecz kupującego kwoty 67.000 zł oraz pod warunkiem równoczesnego zapłacenia odstępnego w kwocie 16.000 zł. Nadto powódka udzieliła pozwanym notarialne pełnomocnictwo do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży lub też warunkowej umowy sprzedaży i umowy przenoszącej własność nieruchomości położonej w P. obj. KW (...) na warunkach określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 30 listopada 2004 roku. Pełnomocnictwo miało charakter nieodwołalny, powódka wyraziła też zgodę by pełnomocnicy mogli być drugą stroną opisanej czynności prawnej.

Ustalił dalej Sąd Okręgowy, że pozwani posiadali środki na inwestycje prowadzone z powódką i jej mężem. W. B. bowiem od lat prowadzi działalność gospodarczą i jest wspólnikiem spółek.

W dniu 21 grudnia 2005 roku powódka i pozwani przed notariuszem rozwiązali przedwstępną umowę sprzedaży udziału 9/10 nieruchomości z 30 grudnia 2004 roku ze zwolnieniem się ze wszystkich zobowiązań wynikających z tej umowy i zrzeczeniem się wszelkich roszczeń jakie mogły z niej wyniknąć. W tej samej umowie powódka ponownie zobowiązała się sprzedać pozwanym do ich majątku wspólnego udział 9/10 w opisanej wyżej nieruchomości za kwotę 123.800 zł. Potwierdziła odbiór tej kwoty, z czego odbiór kwoty 67.000 zł potwierdziła w umowie z dnia 30.12.2004 roku Rep A. (...). Termin zawarcia umowy przyrzeczonej ustalono do dnia 1 grudnia 2010 roku. Wydanie nieruchomości w współposiadanie kupujących miało nastąpić w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Powódce przysługiwało prawo odstąpienia od tej umowy do dnia 1 grudnia 2010 roku przez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego pod warunkiem zwrotu na rzecz kupującego kwoty 123.800 zł oraz pod warunkiem równoczesnego zapłacenia odstępnego w kwocie 25.000 zł. Pierwsza umowa przedwstępna została rozwiązana w związku z pojawieniem się dalszych zobowiązań spółki (...), których rozliczenia domagali się pozwani. Zmianie uległa zatem wysokość wiarytelności pozwanych, którą ujęto w cenie sprzedaży nieruchomości. Także przy zawarciu drugiej umowy przedwstępnej powódka udzieliła w formie notarialnej pozwanym nieodwołalnego pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży lub też warunkowej umowy sprzedaży i umowy przenoszącej własność nieruchomości położonej w P. obj. KW (...) na warunkach określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 21 grudnia 2005 roku i wyraziła zgodę na to, że pełnomocnicy mogą być drugą stroną opisanej czynności prawnej.

Powódka i jej mąż nie spłacili pozwanym całego uznanego przez siebie zobowiązania. Próbowali spłacać dług w ratach, ale pozwani na to nie wyrażali zgody, domagając się zapłaty całości. Mąż powódki od 2004 roku do 2012 roku był bezrobotny, na utrzymaniu powódki.

Ponieważ powódka i jej mąż nie uregulowali długu w dniu 1 grudnia 2010 roku, po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej W. B., nie informując powódki a legitymując się udzielonym przez nią nieodwołalnym pełnomocnictwem, działający jako pełnomocnik w imieniu I. M. oraz w imieniu własnym oraz A. B. zawarli umowę sprzedaży udziału 9/10 nieruchomości stanowiącej dz. (...) o pow. 4,1100 ha, poł. w P. obj. Kw. (...) za cenę w kwocie 123.800 zł w wykonaniu umowy z dnia 21.12.2005 roku. W. B. jako pełnomocnik powódki oświadczył, że cała cena sprzedaży została już zapłacona.

O zawarciu umowy przyrzeczonej powódka dowiedziała się w marcu 2011 roku. Powódce zależało na utrzymaniu nieruchomości w P., ale nie mieli z mężem środków na spłatę pozwanych. Nie udało się jej zaciągnąć kredytu. Stosunki między stronami bardzo się wtedy pogorszyły. Powódka poprosiła pozwanych jeszcze o rok na spłatę całego zobowiązania. Pozwani zgodzili się, ale pod warunkiem podpisania kolejnej umowy przedwstępnej sprzedaży 1/10 udziału w nieruchomości w P.. Powódka się na to zgodziła, bowiem i ona i jej mąż podjęła pracę i liczyła, że zgromadzi środki na spłatę pozwanych i odzyska własność całej nieruchomości.

W dniu 31 października 2012 roku powódka zawarła z pozwanymi przedwstępną umowę sprzedaży udziału 1/10 zabudowanej domem letniskowym w P. obj. Kw. (...) za kwotę 15.000 zł. Umowa przyrzeczona miała być zawarta do 31 października 2013 roku. Powódka potwierdziła odbiór kwoty 15.000 zł. Tak jak w przypadku poprzednich umów przysługiwało jej prawo odstąpienia od tej umowy w formie pisemnego oświadczenia wysłanego na adres kupujących. Strony ustaliły, że odstąpienie będzie skuteczne za zwrotem kwoty 15.000 zł wpłaconej na poczet ceny zakupu. W tym samym dniu powódka udzieliła w formie notarialnej pozwanym pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży 1/10 udziału nieruchomości położonej w P. obj. KW (...) na warunkach określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 31 października 2012 roku nieodwołalnego pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży 1/10 udziału nieruchomości położonej w P. obj. KW (...) na warunkach określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 31 października 2012 roku. Wyraziła też zgodę, że pełnomocnicy mogą być drugą stroną opisanej czynności prawnej.

Cały czas, pomimo zawarcia umów przedwstępnych powódka posiadała nieruchomość, czyniła na niej nakłady, np. w lipcu 2012 roku wymieniła dach. Za wymianę dachu zapłacił J. M. przelewem bankowym na kwotę 10.083 zł. Nasadzała też kwiaty i ponosiła bieżące koszty utrzymania nieruchomości.

Ostatecznie powódce nie udało się jednak zgromadzić środków finansowych na pełną spłatę pozwanych, a nie akceptowali oni spłat częściowych.

Umową z dnia 20 listopada 2013 roku pozwany jako pełnomocnik powódki sprzedał do majątku wspólnego sobie i A. B. udział wynoszący 1/10 nieruchomości stanowiącej dz. 262 o pow. 4,1100 ha, poł. w P. obj. Kw. (...) za cenę w kwocie 15.000 zł. W akcie notarialnym znalazło się oświadczenie o zapłaceniu kwoty 15.000 zł przy zawarciu umowy przedwstępnej.

Pod koniec 2013 roku powódka wydała pozwanym klucze do spornej nieruchomości.

Obecnie jako właściciele nieruchomości położonej w P., powiecie (...) obj KW (...) figurują pozwani A. i W. B..

Dokonując oceny prawnej Sąd stwierdził, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Powódka podważała ważność umów przeniesienia własności nieruchomości położonej w P. obj KW (...) powołując się na pozornosc umów przedwstępnych dotyczących sprzedaży udziałów tych nieruchomości z dnia 30 grudnia 2004 roku, z dnia 21 grudnia 2005 roku i z dnia 31 października 2012 roku. Umowa przeniesienia własności nieruchomości jest czynnością kauzalną, a przy takich czynnościach zachodzi zależność pomiędzy istnieniem niewadliwej przyczyny prawnej, a ważnością dokonanej czynności prawnej. Brak przyczyny prawnej lub jej wadliwość powoduje nieważność

czynności prawnej. W świetle art. 156 kc jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu zwykłego, z bezpodstawnego wzbogacenia lub z innego zdarzenia, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania. Zatem podważanie ważności umowy przedwstępnej ma znaczenie dla istnienia umowy przyrzeczonej przenoszącej własność. Bowiem zgodnie z zasadą kauzalności zobowiązanie do przeniesienia własności powinno istnieć w momencie zawarcia umowy przenoszącej własność.

Odnosząc się do zarzutu pozorności i powołując art. 83 kc Sąd wskazał, że oświadczenie woli jest złożone dla pozoru wtedy, gdy brak woli stron do wywołania jej skutków prawnych. Strony więc udają, że dokonują jakiejś czynności prawnej. Istnieje zatem między nimi porozumienie, o którym nie wiedzą osoby trzecie, że złożone oświadczenia woli będą bezskuteczne. Zwykła pozorność ma miejsce wtedy, gdy pod pozorowaną czynnością prawną poza tym nic się nie kryje. Pozorność kwalifikowana jest natomiast wtedy, gdy dana czynność ma ukryć inną rzeczywistość i zamierzoną. Pozorność oświadczenia skutkuje bezwzględną nieważnością czynności prawnej. Jest to jednak wada szczególnego rodzaju, bo dotycząca oświadczenia złożonego świadomie i swobodnie dla pozoru drugiej stronie, która o takim charakterze oświadczenia wie i na to się zgadza. Brak zamiaru wywołania skutków prawnych musi zostać ujawniony drugiej stronie otwarcie, tak by miała ona pełną świadomość co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta oraz w pełni się z tym zgadzała. Pozorność wyraża się więc w braku zamiaru wywołania skutków prawnych i jednoczesnym zamiarze stworzenia okoliczności mających na celu zmylenie osób trzecich.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy stwierdził, że ustalenia faktyczne prowadzą do wniosku, że zakwestionowane umowy przedwstępne powiązane kazualnie z umowami sprzedaży, których stwierdzenia nieważności domaga się powódka nie były pozorne. Umowy te nie były fikcyjne, stanowiły wprowadzenie zabezpieczenia dla zapłaty innego zobowiązania obciążającego powódkę i jej męża, ale nie można ich uznać za pozorne. Powódka i jej mąż mając kłopoty finansowe i nie mogąc spłacić pozwanym, uznanych przez siebie zobowiązań wynikających z likwidacji spółki cywilnej (...), zdecydowali się na zawarcie kwestionowanych umów przedwstępnych sprzedaży udziałów w nieruchomości poł. w P.. Strony ustaliły, że powódka zwróci pozwanym środki pieniężne wynikające z rozliczenia spółki cywilnej w terminie do grudnia 2010 roku. Zabezpieczeniem spłaty uznanego zobowiązania z rozliczenia spółki cywilnej była jednak nieruchomość stanowiąca własność powódki. Według zamiaru stron w przypadku nie spełnienia zobowiązania pieniężnego przez powódkę w terminie, własność udziału 9/10 miała przejść na pozwanych. To samo dotyczy umowy dotyczącej 1/10 udziału w przedmiotowej nieruchomości. Zawierając umowy przedwstępne strony nie zawarły żadnej umowy fikcyjnej, która miałaby być ukrywana przed innymi osobami. Umowy przedwstępne w intencji stron miały tworzyć stan swoistego zabezpieczenia prawidłowego wykonania zobowiązania przez powódkę wobec pozwanych jako wierzycieli i nie były sprzeczne z prawem. Zabezpieczenie ma zagwarantować wierzycielowi zapłatę i zaspokojenie jeśli dłużnik nie spełni świadczenia. Umowa zabezpieczenia znalazła precyzyjne odzwierciedlenie w umowach przedwstępnych, gdzie przewidziano możliwości odstąpienia od tych umów przez powódkę z zapłatą ceny sprzedaży i odstępnego. Dodatkowym zabezpieczeniem wykonania przez pozwaną zobowiązania polegającego na spłacie rozliczenia wynikającego z likwidacji spółki cywilnej, było udzielenie przez nią pozwanemu W. B. nieodwołalnego pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości. Sposób zabezpieczenia przez zawarcie umów przedwstępnych i porozumienie łączące datę zawarcia umowy przyrzeczonej z datą zwrotu zobowiązania pieniężnego wynikającego z rozliczenia spółki cywilnej wskazują, że strony w chwili ustanowienia zabezpieczenia zdecydowały ponadto o sposobie zaspokojenia pozwanych jako wierzycieli w związku z rozliczeniem zlikwidowanej spółki cywilnej przez przeniesienie na nich własności spornej nieruchomości, w przypadku braku spłaty. Powołał się też Sąd pierwszej instancji na stanowisko Sądu Najwyższego, że umowa przedwstępna może stanowić zabezpieczenie wiarygodności wynikającej z innego stosunku prawnego łączącego strony. Ten inny stosunek prawny stanowi *causę* dla umowy przedwstępnej jako zabezpieczenia.

Podkreślił nadto Sąd, że dla zaistnienia pozorności muszą wystąpić łącznie dwa elementy, a mianowicie wywołanie wobec osób trzecich rzeczywistego, prawdziwego przeświadczenia, że ich zamiarem jest wywołanie skutków prawnych, objętych treścią ich oświadczeń woli oraz akt konfidencji. Brak któregośkolwiek z tych elementów wyłącza istnienie

pozorności. Czynność pozorna i akt konfidencji muszą być ze sobą intelektualnie i czasowo powiązane; jedno zdarzenie musi zawierać w sobie dokonanie czynności prawnej pozornej, jawnej dla osób trzecich i zawarcie aktu konfidencjonalnego. Nie można więc przyjąć, że czynnością pozorną jest czynność prawna, którą strony zawarły w rzeczywistym zamiarze wywołania skutków prawnych umowy zabezpieczenia. Skoro powódka nie wywiązała się ze zwrotu pozwanym określonej sumy pieniężnej w określonym terminie, to zostało zrealizowane zabezpieczenie postaci przejęcia przez pozwaną własności spornej nieruchomości. Powódka zdawała sobie sprawę ze skutków niespełnienia świadczenia.

Nie dopatrywał się Sąd też nieważności wskazanych umów na podstawie art. 58 § 1. k.c. Umowy przedwstępne mieściły się w granicach swobody kontraktowej (art. 353(1) k.c.). Strony wykorzystały charakterystyczne dla danego typu umowy instrumenty, dążąc do celu odmiennego od tego, dla którego dana umowa została ukształtowana. Nie prowadzi to jednak do obejścia przepisów prawa. Zabezpieczenie nie zmierza do obejścia przepisów regulujących formy zabezpieczenia rzeczowego. Zabezpieczenie, którego w formie umów przedwstępnych dokonały strony ma charakter osobisty (a nie rzeczowy), mimo że w wykonaniu uprawnienia wynikającego z umowy przedwstępnej możliwe byłoby uzyskanie własności nieruchomości przez uprawnionego (beneficjenta zabezpieczenia). Strony uzgodniły także sposób ewentualnego skorzystania przez pozwaną z przewidzianego dla niej zabezpieczenia. Możliwość takiego skorzystania aktualizowała się w razie niespełnienia wierzytelności objętej zabezpieczeniem. Obie te przesłanki wystąpiły i pozwani uzyskali definitywnie własność nieruchomości na podstawie przewidzianej w umowie przedwstępnej umowy przyrzeczonej.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Apelację od wyroku złożyła powódka. Zaskarżając wyrok w całości zarzuciła:

- naruszenie prawa procesowego tj. art. 244 § 1 kpc w zw. z art. 247 kpc poprzez niezasadne przyjęcie, że prowadzenie dowodów na okoliczność prawdziwości oświadczenia złożonego w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zawartej formie aktu notarialnego, zgodnie z którym strona sprzedająca potwierdza przyjęcie kwot na poczet ceny sprzedaży nieruchomości, zmierzały do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności,

- naruszenie prawa materialnego, a to art. 83 kc, poprzez przyjęcie, że zawarcie przez strony umowy przedwstępnej i przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, w której zawarte są oświadczenia niezgodne z ich rzeczywistością, wiadomą obu stronom i nieujawnioną na zewnątrz wolą zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z innego stosunku prawnego nie jest umową pozorną.

- naruszenie prawa materialnego, a to art. 58 § 2 kc, poprzez przyjęcie, że umowa zawarta w celu zabezpieczenia wierzytelności, przewidująca automatyczny przepadek przedmiotu zabezpieczenia, nie jest nieważna jako sprzeczna z prawem, lub powodująca obejście prawa, pomimo naruszenia przez taką umowę zakazu zastrzeżenia w umowie przepadku rzeczy zabezpieczającej wierzytelność.

Wniosła powódka o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie od obojga pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powódki na uwzględnienie nie zasługuje.

Na wstępie podnieść należy, że powódka nie kwestionowała dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny dowodów i poczynionych ustaleń faktycznych.

Ustalenia te Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne.

Podstawowym zarzutem jaki powódka podnosiła w pozwie i nadal podtrzymuje w apelacji jest zarzut pozorności zawartych pomiędzy nią, a pozwanymi umów przedwstępnych sprzedaży udziałów w nieruchomości. Zdaniem

powódki strony nie zmierzały do przeniesienia własności nieruchomości, zaś celem było zabezpieczenie interesów pozwanych.

W istocie z niekwestionowanych ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji wynika, że strony zawarły umowę spółki cywilnej, której stronami były między innymi powódka i pozwana, umowę pożyczki, której stronami był mąż powódki Z. M. i pozwany, a następnie przedwstępne umowy zobowiązujące do zawarcia umów przyrzeczonych przeniesienia określonych udziałów we własności nieruchomości, by zabezpieczyć realizację wcześniejszych, wynikających z wymienionych umów zobowiązań powódki i jej męża wobec pozwanych. Rzeczywiście zawarcie takich umów celem zabezpieczenia istniejącej wierzytelności pozwanych było rzeczywistą wolą stron. Nie oznacza to jednak, że zawarte przez strony umowy były pozorne.

Cena sprzedaży udziałów określona w umowach przedwstępnych odpowiadała zadłużeniu powódki i jej męża u pozwanych, co więcej kiedy doszło do zwiększenia długu na skutek udzielenia przez pozwanego pożyczki Z. M. strony rozwiązały pierwszą umowę przedwstępną i zawarły kolejną modyfikując wysokość ceny oraz określając, że kwotę taką powódka kwituje. Pozostałe postanowienia umowy pozostały niezmienione. Niesporne jest, że powódka i jej mąż zadłużenia nie uregulowali.

Zwrócić przy tym należy uwagę, że termin do zawarcia umowy przyrzeczonej był niezwykle długi – 6 lat.

Powódka od początku twierdziła, że umowy przedwstępne miały zabezpieczać realizację zobowiązań powódki i jej męża, pozwani zaś co prawda początkowo temu przeczyli, ostatecznie jednak takich ustaleń również nie kwestionowali.

Zdaniem powódki, jeśli strony zawarły umowę sprzedaży, a celem było zabezpieczenie innych wierzytelności, to taka umowa jest pozorna, bowiem ich oświadczenia były niezgodne z rzeczywistą wiadomą obu stronom zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z innego stosunku prawnego. Takie okoliczności zdaniem powódki świadczą o tym, że umowy przedwstępne miały charakter pozorny, bowiem nie było zamiarem stron przeniesienie własności nieruchomości.

Gdyby jednak podzielić takie rozumowanie powódki, to należałoby uznać, że umowy typu przewłaszczenie na zabezpieczenie są w ogóle niedopuszczalne, a tak przecież nie jest.

Zabezpieczenie jest przecież udzielane po to, by wierzyciel miał pewność zapłaty, zaspokojenia, jeżeli dłużnik nie spełni świadczenia. Taka funkcja zabezpieczenia jest jasna dla każdego uczestnika obrotu i nie mogła też być przez powódkę inaczej rozumiana. Zresztą sama powódka twierdziła, że celowo ustalony został tak długi termin realizacji umowy przyrzeczonej by umożliwić powódce rzeczywistą spłatę wszelkich zobowiązań wobec pozwanych.

Jeśli prześledzić ciąg zdarzeń w porządku chronologicznym, to zwrócić należy uwagę, że sytuacja przedstawia się nieco inaczej niż miałyby to wynikać z twierdzeń pozwu. W pozwie bowiem powódka twierdziła, że pozwani całkowicie bez jej wiedzy i woli dokonali przeniesienia własności nieruchomości. Tymczasem tak przecież nie było. Podkreślić trzeba, że druga umowa przedwstępna, o takiej samej treści jak pierwsze dotyczące udziału 9/10 części została przecież zawarta już po realizacji pierwszej, czyli po zawarciu umowy przyrzeczonej i w momencie gdy powódka wiedziała, że umowa przyrzeczona dotycząca udziału 9/10 części została zawarta. Zawarcie drugiej umowy przedwstępnej miało na celu dalsze wydłużenie terminu do zwrotu długu, z czego jednakże powódka nie skorzystała.

Fakt, że sama powódka oczekiwała, że nie dojdzie do przeniesienia własności nieruchomości nie świadczy o pozorności. Z okoliczności faktycznych sprawy zaś nie wynika, że zawierając umowę strony zdecydowały, że nie wywrze ona określonych w niej skutków prawnych. Zawierając umowy przedwstępne powódka miała świadomość, że jeśli w terminie do zawarcia umowy przyrzeczonej nie zwróci pozwanym długu, który obciążał ją i jej męża, przeniesienie własności nieruchomości będzie mogło być zrealizowane, tym bardziej, że z zawarciem każdej z umów przedwstępnych wiązało się także udzielenie przez powódkę pozwanym pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej, ze wskazaniem, że umowę taką mogą zawrzeć ze sobą jako nabywcą. Musi to prowadzić do wniosku, że obie strony

umów przedwstępnych przewidywały, że jeśli w terminie określonym w umowie powódka nie spełni świadczenia, które umowa zabezpiecza, to realne jest, że własność nieruchomości zostanie przeniesiona na rzecz pozwanych.

W istocie po zawarciu umów przedwstępnych dalsze ich losy pozostawione były w rękach powódki i tylko od niej zależało czy dojdzie do przeniesienia własności nieruchomości. W umowach przedwstępnych zastrzeżone było bowiem dla powódki prawo odstąpienia od tych umów, które mogło być zrealizowane do dnia określonego jako dzień zawarcia umów przyrzeczonych, a więc do „ostatniej chwili”. Warunkiem skorzystania z tego prawa był zwrot kwot określonych jako cena sprzedaży oraz odstępnego w kwocie 25.000 zł. Kwota odstępnego nie może być uznana za wygórowaną, zważywszy, że na zwrot długu powódka i jej mąż mieli 6 lat. Gdyby tę wysokość odstępnego przełożyć na ilość lat i porównać z odsetkami należnymi za taki okres czasu, to kwota odstępnego była zdecydowanie niższa niż gdyby naliczyć odsetki ustawowe. Warunki były więc dla powódki bardzo korzystne.

Ustalenie tak odległego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej miało na celu umożliwienie powódce zwrot długu jaki ją i jej męża obciążał względem pozwanych, co sama powódka przyznała. Ustalenie aż tak długiego terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej jest niespotykane, a przynajmniej bardzo rzadkie. Co więcej termin ten przy zawarciu drugiej umowy przedwstępnej (dot. udziału 1/10) został jeszcze przedłużony o kolejny rok.

Również w ocenie Sądu Najwyższego umowa przedwstępna może stanowić zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z innego stosunku prawnego łączącego strony (np. wyrok z dnia 12 października 2011 r. II CSK 690/10). W uzasadnieniu tego wyroku Sąd

Najwyższy stwierdził, że katalog zabezpieczeń osobistych w obrocie prawnym jest otwarty, stąd w ramach swobody umów nie jest wykluczone nadanie umowie przedwstępnej funkcji zabezpieczenia o charakterze osobistym (art. 353¹ k.c.). Umowa przedwstępna może zatem stanowić zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z innego stosunku prawnego łączącego strony. Ten inny stosunek prawny stanowi zresztą przyczynę prawną (causa) dla umowy przedwstępnej jako zabezpieczenia. Zawarcie umowy przedwstępnej jako zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z innej umowy łączącej strony powoduje, że po pierwsze, z umowy takiej powstaje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, po drugie, roszczenie to podlega realizacji w razie niewykonania przez dłużnika zobowiązania z tej innej umowy. W ten sposób dochodzi więc do zaspokojenia wierzyciela. Stwierdził dalej Sąd Najwyższy, że w takim sposobie realizacji zaspokojenia wierzyciela można dostrzec podobieństwo do przewłaszczenia na zabezpieczenie, tu niejako rozłożone na dwa etapy czy też odroczone w czasie. Jednakże przy przewłaszczeniu, w wypadku zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu zabezpieczenia, wymagane jest rozliczenie się stron, co staje się szczególnie istotne, gdy wartość przedmiotu przewłaszczonego przewyższa wysokość długu. Natomiast przy umowie przedwstępnej zawartej w celu zabezpieczenia, zaspokojenie wierzyciela następuje przez zawarcie umowy rozporządzającej, bez możliwości rozliczenia. Stwarza to potrzebę rozważania, czy zostały zachowane proporcje między wielkością niezaspokojonej wierzytelności, czyli wysokością długu, a możliwym do uzyskania przez wierzyciela świadczeniem, czyli wysokością zaspokojenia może bowiem dojść do tzw. nadzabezpieczenia.

Zwrócić należy uwagę, że w niniejszej sprawie powódka nie podnosiła zarzutu, że wartość przedmiotowej nieruchomości przewyższa cenę określoną w umowach, nie kwestionowała też, że cena ta odpowiada wysokości długu. Zarzucała jedynie, że pomimo pokwitowania ceny, to faktycznie jej nie otrzymała.

Zatem w takich okolicznościach brak jest podstaw do przyjęcia, że doszło do nadzabezpieczenia.

Podsumowując, Sąd Apelacyjny stwierdza, że brak jest podstaw do przyjęcia, że zawarte umowy przedwstępne były pozorne, nie doszło więc do naruszenia art. 83 kc. W konsekwencji zawarte w wykonaniu umów przedwstępnych umowy przyrzeczone nie są nieważne.

Nie doszło też w sprawie do naruszenia art. 58 § 2 kc. Dopuszczalne jest bowiem zawarcie umowy przedwstępnej na zabezpieczenie innej wierzytelności, umowa taka nie jest ani sprzeczna z prawem, ani nie prowadzi do obejścia prawa. W okolicznościach niniejszej sprawy nie może być też uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego.

Jeszcze raz podkreślić należy, że powódka nie kwestionowała ani wysokości długu, ani nie twierdziła, by wartość nieruchomości znacząco przewyższała wysokość zadłużenia.

Odnosząc się z kolei do zarzutu naruszenia art. 244 kpc stwierdza Sąd Apelacyjny, że w istocie Sąd pierwszej instancji nie uczynił wyraźnego ustalenia, że pieniądze określone jako cena sprzedaży nieruchomości rzeczywiście nie zostały przekazane. Nie budzi jednak wątpliwości, że skwitowanie przez powódkę zapłaty ceny oznaczało, że uznała ona swój i męża dług w takiej właśnie wysokości. Umowa przedwstępna zabezpieczała zatem wiarygodność powodów w wysokości określonej jako cena sprzedaży nieruchomości.

Okoliczność ta jednak nie ma wpływu na ocenę czy umowa była pozorna, a w konsekwencji czy była ważna. Brak zapłaty ceny bowiem nie stanowi o nieważności umowy, a jedynie powoduje po stronie sprzedającego powstanie roszczenia o tę zapłatę.

Zarzut naruszenia art. 244 § 1 kpc w zw. z art. 247 kpc również więc na uwzględnienie nie zasługuje.

Należy też podkreślić, że po przeniesieniu własności nieruchomości na rzecz pozwanych ze cenę określoną w umowach powódka nie jest już dłużnikiem pozwanych z tytułu rozliczeń związanych ze spółką i pożyczki udzielonej przez pozwanego mężowi powódki, bowiem realizacja zabezpieczenia doprowadziła do wygaśnięcia pierwotnych zobowiązań.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc apelację powódki oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sad orzekł na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

SSA Teresa Rak SSA Andrzej Struzik SSA Marek Boniecki