

Sygn. akt I ACa 1258/17

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 17 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun (spr.)
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik SSA Zbigniew Ducki
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Zaczyk

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa S. Z.

przeciwko S. W. (1) i S. W. (2)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 30 czerwca 2016 r. sygn. akt I C 1881/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Zbigniew Ducki SSA Anna Kowacz-Braun SSA Józef Wąsik

Sygn. akt I Aca 1258/17

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 17 kwietnia 2018 r.

W ostatecznie sprecyzowanym żądaniu pozwu powódka S. Z. wniosła o zobowiązanie pozwanych S. oraz S. małżonków W. do złożenia na podstawie art. 740 k.c. w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. oświadczenia woli o przeniesieniu na powódkę S. Z. – udziału wynoszącego 40/80 części we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w K.

przy Al. (...), dla której Sąd Rejonowy (...)w K.prowadzi księgę wieczystą o nr (...), przysługującego S. i S. małżonkom W. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej – a to w wykonaniu umowy zlecenia z dnia 18 stycznia 2010 r. sporządzonej przed asesorem notarialnym M. P., w kancelarii notarialnej w K. do rep (...). nr(...), a zmienionej następnie zmianą umowy zlecenia z dnia 14 kwietnia 2010 r. sporządzoną przed notariuszem A. C. (1) w jego kancelarii do Rep. (...) nr (...)wraz z zasądzeniem od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu.

W podstawie faktycznej dochodzonego roszczenia powódka podała, że na podstawie wskazanej umowy zleciła rodzicom – S. W. (1) i S. W. (2) nabycie w imieniu własnym, jednakże na jej rzecz i za jej środki całego udziału jaki nabędzie K. Q. tj. 80/240, jak też całych udziałów które nabędą B. C. i A. C. (2) tj. po 20/240 części każdy z nich (łącznie udział 40/80) we współwłasności opisanej wyżej nieruchomości, a następnie przyjmujący zlecenie zobowiązani byli przenieść nabyte udziały na jej rzecz oraz na każde jej żądanie w terminie nie później niż do 1 lipca 2013 r. Pomimo, iż w dniu 6 sierpnia 2013 r. pozwani nabyli udziały w przedmiotowej nieruchomości, za przekazaną im przez powódkę kwotę 500.00 złotych, nie wykonali zobowiązania do dnia dzisiejszego. Podjęli oni natomiast działania w kierunku sprzedaży udziałów we współwłasności – co zmusiło powódkę do złożenia wniosku o zabezpieczenie roszczenia.

Pozwani S. oraz S. małżonkowie W. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podnieśli zarzut nieważności umowy zlecenia ze względu na jej pozorność, wskazując, iż jedynym i zgodnym zamiarem stron, było udzielenie przez powódkę na ich rzecz pożyczki w kwocie 500.000 złotych oraz przeniesienie w późniejszym czasie na powódkę lokalu nr (...) (bądź odpowiadającego mu udziału). Następnie z daleko idącej ostrożności procesowej pozwani podnieśli zarzut wygaśnięcia roszczenia głównego ze względu na wykonanie uprawnienia prawnokształtującego przysługującego pozwanym na podstawie ustępu (...) umowy zlecenia z dnia 18 stycznia 2010 r.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazali, iż S. Z. zaproponowała im pożyczkę na zakup udziałów w spornej nieruchomości. W ramach rodzinnych uzgodnień ustalili, że po zakupie udziałów i wyodrębnieniu lokali przeniosą na nią własność jednego z nich. Powódka zasugerowała również pozwanym, że ze względów podatkowych najkorzystniejsze będzie ukrycie pożyczki pod pozorną umową zlecenia. Pozwani działając w zaufaniu do córki, do jej dobrych intencji i doświadczenia związanego z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą – bez analizowania ewentualnych konsekwencji ani nawet dokładnej analizy poszczególnych postanowień umowy – zgodzili się ją podpisać. Jednak nie traktowali tej umowy zlecenia jako wiążącej, a jedynie jako umowę zawartą dla pozorów. W efekcie nie przenieśli na powódkę własności nabytych udziałów, natomiast w dniu 10 września 2013 r. oświadczyli, iż zwalniali się od wykonania na jej rzecz umowy zlecenia poprzez przeniesienie na nią do dnia 31 grudnia 2013 r. prawa własności samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 147,42 m<sup>(2)</sup> znajdującego się w przedmiotowej nieruchomości, za jednoczesnym zwrotem powódce kwoty 500.000 zł. Ponieważ wydzielenie lokali nie było możliwe pozwani zaproponowali przeniesienie na powódkę udziału odpowiadającego wielkości tegoż lokalu nr (...) i złożyli stosowne oświadczenie w dniu 27 grudnia 2013 r., które usiłowali jej doręczyć jednakże bezskutecznie, bo ta odmawiała z nimi jakiegokolwiek kontaktu.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny, Wyrokiem z dnia 30 czerwca 2016 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 1881/13 zobowiązał pozwanych S. oraz S. małżonków W. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powódki S. Z. udziału w wysokości 40/80 części we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy Al. (...), dla której Sąd Rejonowy (...)w K. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) – przysługującego pozwanym S. i S. małżonkom W. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej – a to w wykonaniu umowy zlecenia z dnia 18 stycznia 2010 r. zawartej przed asesorem notarialnym w K. M. P. rep. (...) nr (...), zmienionej następnie zmianą umowy zlecenia z dnia 14 kwietnia 2010 r. sporządzoną przed notariuszem A. C. (1) w K. aktem notarialnym Rep.(...) nr (...), zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 17.377,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów postępowania zabezpieczającego w sprawie I Co 365/13, nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciążył Skarb Państwa.

Uzasadniając powyższe orzeczenie Sąd I instancji na wstępie wskazał, że w dniu 18 stycznia 2010 r. w kancelarii notariusza A. C. (1) w K. zawarta została przed asesorem notarialnym M. P. umowa zlecenia pomiędzy S. Z. – jako zleceniodawcą, a jej rodzicami S. W. (1) i S. W. (2) jako zleceniobiorcami.

Na mocy tej umowy w ustępie (...) – S. Z. zleciła S. W. (1) i S. W. (2) nabycie przez nich i w ich imieniu własnym, jednakże na rzecz S. Z. i za jej środki całego udziału jaki nabędzie K. Q. tj. 80/240, jak też całych udziałów które nabędą B. C. i A. C. (2) tj. po 20/240 części każdy z nich we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w K. objętej księgą wieczystą (...) – a w wyniku przeprowadzonych postępowań spadkowych po wymienionych wyżej zmarłych w ten sposób, że nabycie to nastąpi do majątku wspólnego zleceniobiorców, a powyższe w terminie najdalej do 31 grudnia 2010 r. – a zleceniobiorcy zlecenie to zobowiązali się w tym terminie i na takich warunkach wykonać. W ustępie (...) strony ustaliły, iż udziały te nabyte zostaną za cenę nie wyższą niż 500.000 złotych za pieniądze dającego zlecenie. W ustępie (...) strony ustaliły, że po wykonaniu wyżej opisanej zleczonej czynności przyjmujący zlecenie zobowiązani są przenieść nabyte udziały we współwłasności nieruchomości na rzecz dającego zlecenie, na każde jego żądanie w terminie nie później jednak niż do dnia 1 lipca 2013 r. Ponadto przyjmujący zlecenie zobowiązują się wydać dającej zlecenie wszystko co przy wykonaniu zlecenia uzyskali, także w imieniu własnym w tym wszelkie pożytki prawne i cywilne. Rozliczenie nakładów na nieruchomość i pożytków mogło nastąpić również przed przeniesieniem udziałów we współwłasności na rzecz dającego zlecenie. W ustępie (...) strony postanowiły, że zleceniobiorcy mogą zwolnić się z wykonania na rzecz zleceniodawcy zlecenia objętego treścią tego aktu tj. przeniesienia całych udziałów na rzecz zleceniodawcy w ten sposób, że w wyniku i po dokonaniu czynności o których mowa w ust. (...) punkt (...) tego aktu nabędą oni we własnym imieniu i na swoją rzecz jako małżonkowie na majątek objęty ich wspólnością ustawową w terminie do 1 lipca 2013 r. w pierwszej kolejności nieruchomość stanowiącą samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy A. K. 21, o powierzchni użytkowej ok. 150 m<sup>(2)</sup> wraz ze związanym z nim odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, lub też w drugiej kolejności stosowny udział w opisanej wyżej nieruchomości jaki będzie odpowiadał temuż lokalowi nr (...) i następnie przeniosą na zleceniodawcę w terminie do 31 grudnia 2013 r. tenże lokal mieszkalny lub stosowny udział we współwłasności niezbędny do korzystania z lokalu jak też posiadanie lokalu z jednoczesnym zwrotem – w obu przypadkach zleceniodawcy kwoty 500.000 zł – tytułem zmiany treści zlecenia i odszkodowania na rzecz zleceniodawcy. Sąd Okręgowy ustalił, iż umowa zlecenia dotyczyła nabycia udziałów w nieruchomości, położonej w K. przy al. (...), w której pozwani od 1983 r. zajmują lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) położony na parterze. Zarządcą nieruchomości od wielu lat był Z. B., jeden ze współwłaścicieli nieruchomości. Pozwani uiszczali czynsz za zajmowany przez siebie lokal. Kiedy w 2005 r. czynsz ten został podwyższony, pozwani nie chcieli się z tym zgodzić i zaczęli interesować się udziałami w kamienicy, których właściciele byli nieznani. Okazało się, że właściciele a raczej spadkobiercy tych właścicieli mieszkają w Australii. Tam pozwany miał znajomego przez którego dotarł do tychże spadkobierców. Pozwani ustalili, że jest możliwość nabycia tych udziałów za kwotę ok. 180.000 dolarów australijskich, przy czym cena nie była wygórowana dlatego, że po pierwsze trzeba było jeszcze załatwić wiele formalności, aby doprowadzić do sprzedaży udziałów z czego zbywcy ich zdawali sobie sprawę, a po drugie dlatego, że teoretycznie pozwani mogli wystąpić z wnioskiem o zasiedzenie udziału będącego odpowiednikiem zajmowanego przez nich od wielu lat lokalu i wówczas zbywcy nie dostaliby nawet takiej kwoty. Zgodnie z ustaleniami stron, o zawartej umowie zlecenia z dnia 18 stycznia 2010 r., nie mieli wiedzieć zbywcy tj. spadkobiercy właścicieli udziałów z Australii. Pozwani mając więc w perspektywie możliwość kupna udziałów w kamienicy w wysokości 1/2 części, nie dysponowali jednak potrzebną kwotą. Zainteresowali więc sprawą swą córkę S. Z. – namawiając ją do nabycia udziałów za korzystną cenę. Uzyskanie przez nią własności udziałów gwarantowało by im spokojne życie bez obaw o koszty związane z lokalem który zajmowali. Uzgodnili, że powódka przeznaczy środki w wysokości 500.000 złotych na poczet kupna udziałów w kamienicy. W/w kwota miała zostać przeznaczona nie tylko na zakup nieruchomości, ale i na opłacenie wszelkich wydatków z tym związanych np. przyjazdu sprzedających do Polski i ich pobytu tutaj, pokrycie kosztów postępowań spadkowych. W umowie tej zaznaczono również w punkcie (...) że w czerwcu 2009 r. pozwani zawarli przedwstępną umowę nabycia udziałów wynoszących 1/2 część w innej nieruchomości położonej przy pl. (...) w K. od pani R. O. – właścicielki tejże nieruchomości, a umowa przyrzeczona ma być zawarta w ciągu 3 lat. W par.(...) umowy zleceniobiorcy tj. S. i S. W. (2) zobowiązali się, że po nabyciu przez nich udziałów w wysokości 1/2 części w nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), a stanowiącej własność R. O.

- położonej w K. przy pl. (...) – ustanowią na tych udziałach hipotekę kaucyjną na rzecz S. Z. do kwoty 1.500.000 złotych celem zabezpieczenia wykonania przez nich zlecenia objętego treścią tego aktu z 18 stycznia 2010 r. Nabycie tychże udziałów było warunkiem pod jakim powódka zgodziła się na zapis w punkcie (...) przedmiotowej umowie zlecenia. Dwa dni po podpisaniu w/w umowy zlecenia tj. 20 stycznia 2010 r. przed notariuszem M. W. w W. zawarta została pomiędzy pozwanymi S. i S. W. (1), a spadkobiercami właścicieli przedmiotowej nieruchomości z Australii - przedwstępna umowa nabycia przez pozwanych udziałów w K. przy Al. (...), która została zmieniona następnie umową z dnia 4 września 2012 r. tylko w zakresie kwestii przekazania ceny nabycia. O zawarciu w/w umowy przedwstępnej w dniu 22 stycznia 2010 r. pozwany S. W. (2) poinformował pisemnie zarządcę kamienicy Z. B. zobowiązując go do wstrzymania remontu w lokalu nr(...)a następnym pismem z dnia 10 lutego 2010 r. do wymeldowania z lokali określonych osób.

Dnia 14 kwietnia 2010 r. – w kancelarii notarialnej przed notariuszem A. C. (1) została zawarta pomiędzy stronami niniejszego procesu umowa nazwana jako „Zmiana umowy zlecenia z dnia 18 stycznia 2010 r., która w istocie dotyczyła jedynie zmiany numeru lokalu opisywanego w zmienianej umowie tj. z lokalu nr (...)na lokal nr (...). Po podpisaniu umowy zlecenia – powódka zajęła się kamienicą. Odzyskiwała systematycznie lokale od najemców, które następnie remontowała. Przeprowadziła na własny koszt remonty w lokalach (...), wymieniła także pionory w mieszkaniach swoim tj. nr (...) i pozwanych tj. nr (...). Dodatkowo powódka uiszczala opłaty za te lokale. W tym samym czasie tj. około marca, kwietnia 2011 r. pani R. O. której sprawami majątkowymi tj. odzyskiwaniem mienia (w tym kamienicy przy ul. (...), przy Pl. (...) i majątku R.) zajmował się pozwany – wypowiedziała mu pełnomocnictwo zrywając z nim współpracę. Powódka dowiedziała się o tym i już wówczas wiedziała, że nie nabędzie udziałów w kamienicy przy Pl. (...). Dnia 30 czerwca 2011 r. zawarta została umowa quoad usum, która dotyczyła nieruchomości przy Al. (...). Wystąpili w niej właściciele wpisani do księgi wieczystej tj. rodzina B., M. J. oraz S. W. (2), który wówczas był po podpisaniu umowy przedwstępnej nabycia udziałów. Umowa dotyczyła przydzielenia do użytkowania poszczególnych lokali. Pozwany S. W. (2) w umowie tej otrzymał do wyłącznego korzystania lokale: (...), pomieszczenia nr(...)i(...) w piwnicach którymi wówczas de facto zawiadywała powódka za wyjątkiem lokalu w którym mieszkali pozwani oraz lokalu nr (...) który został już zajęty przez brata powódki. Umowa została potwierdzona notarialnie. W umowie tej nie wystąpiła powódka gdyż nie chciała ujawniać się jako przyszła właścicielka, poza tym czasami upoważniała swego ojca S. W. (2) do załatwienia jakiejś sprawy gdy sama na nią nie miała czasu. Umowa finalna przenosząca własność udziałów w przedmiotowej nieruchomości ze spadkobierców poprzednich właścicieli na pozwanych S. W. (2) i S. W. (1) zawarta została dopiero dnia 6 sierpnia 2013 r. w kancelarii notarialnej notariusza M. W. w W.. Wcześniej przed jej podpisaniem tj. dnia 12 czerwca 2013 r. notariusz A. C. (1) działając na zlecenie powódki wezwał pozwanych do stawienia się w jego kancelarii w dniu 1 lipca 2013 r., co uczynił na żądanie powódki, która już wówczas zorientowała się, iż pozwani mogą czynić jakieś przeszkody w wykonaniu umowy zlecenia. Dnia 1 lipca 2013 r. – w kancelarii notarialnej A. C. (1) stawili się K. Z. – pełnomocnik powódki i S. W. (2) działający w imieniu własnym i swej małżonki S. W. (1) – i oświadczyli oni że: w dniu 10 maja 2013 r. S. Z. złożyła w tut. kancelarii prośbę o wyznaczenie terminu na dzień 1 lipca 2013r. celem przeprowadzenia czynności notarialnych związanych z umową z dnia 18 stycznia 2010 r., że pismem z dnia 12 czerwca 2013 r. kancelaria notarialna zawiadomiła zleceniobiorców o terminie spotkania wyznaczonego na 1 lipca 2013 r. na godz. 10:00, że między stronami umowy zlecenia składane były propozycje przedłużenia terminu do wykonania zobowiązań ciążących na zleceniobiorcach wobec zleceniodawcy jednakże strony w tym temacie nie doszły do porozumienia i S. W. (2) oświadczył, że bez konsultacji ze swym adwokatem w dniu tym niczego nie podpisze. Dalej – pełnomocnik powódki jej mąż K. Z. – skierował do notariusza A. C. (1) pismo datowane 22 sierpnia 2013r. w którym prosi o wyznaczenie terminu na spotkanie na 10 września 2013 r. z pozwanymi celem przeprowadzenia czynności notarialnych zgodnie z umową zlecenia z dnia 18 stycznia 2010r.

Na to pismo notariusz otrzymał od niej odpowiedź mailową, że S. W. (2) nie stawi się na to spotkanie i że nie wie jaka czynność notarialna ma być tego dnia przeprowadzona. Dnia 10 września 2013 r. w kancelarii notarialnej A. C. (1) stawili się jedynie K. Z. – pełnomocnik powódki. Tego samego dnia tj. 10 września 2013 r. – pozwani S. i S. W. (2) stawili się w innej kancelarii notarialnej w K. u notariusza W. D. (1) przed którym złożyli oświadczenie sporządzone w formie aktu notarialnego Rep. (...)nr (...) – z którego wynika, iż zgodnie z punktem (...)umowy zlecenia z dnia 18 stycznia 2010 r. zwalniają się z wykonania na rzecz S. Z. zlecenia objętego treścią tej umowy w ten sposób, że w terminie

do 31 grudnia 2013r. przeniosą na nią prawo własności samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy Al. (...) o pow. 147,42 m<sup>(2)</sup> z udziałem w częściach wspólnych z jednoczesnym zwrotem na jej rzecz kwoty 500.000 zł – tytułem zmiany treści zlecenia i odszkodowania. Pozwani, za pośrednictwem swego pełnomocnika A. D. (1), powiadomili powódkę o treści złożonego przed notariuszem oświadczenia. Następnie pismem z dnia 12 września 2013 r. – pełnomocnik powódki – adw. A. G. zawiadomił pełnomocnika pozwanego r.pr. A. D. (1), że powódka wyznacza pozwanemu ostateczny termin do podpisania umowy przenoszącej na nią udziały w spornej nieruchomości a wynoszące 120/240 części na dzień 27 września 2013 r. o godz. 9:00 w kancelarii notarialnej A. C. (1) – i takie samo pismo przesłał na ręce S. W. (1) i S. W. (2).

Dnia 27 września 2013 r. – przed notariuszem A. C. (1) stawił się jedynie K. Z. – i na tą okoliczność sporządzono w formie aktu notarialnego protokół. Sąd Okręgowy ustalił, iż w dniu 18 października 2013 r. za pośrednictwem pełnomocnika powódki adw. G. zostało wystosowane jeszcze jedno wezwanie skierowane do pełnomocnika pozwanych r.pr. A. D., o wykonanie umowy zlecenia. Dnia 27 grudnia 2013 r. przed notariuszem W. D. (1) w K. stawił się pozwany S. W. (2), który imieniem swoim i swej małżonki S. W. (1) w akcie notarialnym Rep. (...) nr (...) oświadczył iż w związku z brakiem możliwości ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego w terminie do 31 grudnia 2013 r. – zwalnijają się oni z wykonania na rzecz zleceniodawcy S. Z. zlecenia z umowy z dnia 18 stycznia 2010 r. (punkt (...)) w ten sposób, że w terminie do 31 grudnia 2013r. przeniosą na nią udział wynoszący 14742/100416 części w nieruchomości przy Al. (...) w K. – wystarczający do ustanowienia prawa własności samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 147,42 m<sup>(2)</sup> według pomiarów zgodnych z inwentaryzacją budynku (który został wydany S. Z. w marcu 2010 r.) z jednoczesnym zwrotem na jej rzecz kwoty 500.000 zł tytułem zmiany umowy zlecenia i odszkodowania. W dniu 30 grudnia 2013 r. pozwani osobiście usiłowali zawiadomić powódkę o terminie wyznaczonego na dzień 31 grudnia 2013 r. spotkania u notariusza W. D. (1) celem wykonania w/w zobowiązania. Sąd Okręgowy ustalił, iż ok. godz. 20.00 do mieszkania powódki poszedł pozwany z synem W. W. – ale nie udało im się z powódką porozmawiać, bowiem drzwi otworzyła jej córka, która zawiadomiła ojca tj. K. Z.. Mąż powódki – powiedział, że powódka nie wyjdzie więc oni poinformowali go, że zostało wyznaczone spotkanie u notariusza D. na dzień 31 grudnia 2013 r. Dnia 31 grudnia 2013 r. przed notariuszem W. D. stawili się tylko pozwani. Na tą okoliczność sporządzono aktem notarialnym Rep (...) nr (...)protokół, w którym pozwani oświadczyli swą gotowość do przeniesienia na rzecz pozwanej udziału w przedmiotowej nieruchomości wynoszącego 14742/100416 z jednoczesną zapłatą kwoty 500.000 złotych. Okazali notatkę z dnia 30 grudnia 2013 r. sporządzoną na okoliczność próby przekazania powódce wezwania do stawienia się przez nią w kancelarii notarialnej dnia 31 grudnia 2013 r. Oświadczyli jednocześnie, że są gotowi do zawarcia w/w opisanej umowy. Stwierdzono, że S. Z. nie stawiała się. Pozwani nie zdeponowali u notariusza kwoty 500.000 złotych ani tamtego dnia ani do dnia wyrokowania. Nie przelali też tej kwoty na konto powódki ani nie złożyli jej do depozytu sądowego.

Tak opisany stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił, w znacznej części na podstawie dokumentów urzędowych w postaci aktów notarialnych, dokumentów prywatnych, zeznań świadków i stron.

W ocenie Sądu Okręgowego twierdzenia o pozorności umowy nie miały żadnego potwierdzenia w faktach i dowodach przedstawionych przez pozwanych, a podana argumentacja i wskazane okoliczności faktyczne co do motywów zawarcia umowy zlecenia powierniczego zamiast pożyczki (która miałaby rzekomo być czynnością ukrytą) zostały skonstruowane na potrzeby procesu. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanych w zakresie w jakim twierdzili, iż zawarli z powódką jedynie umowę pożyczki, a nie umowę zlecenia przeniesienia na nią całych nabytych oddziałów w nieruchomości. W ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd I instancji w szczególności stwierdził, że oparł się na treści aktu notarialnego tj. umowy zlecenia z dnia 18 stycznia 2010 r., sporządzonej przed notariuszem konfrontując go z zachowaniem powódki, która przez trzy lata tj. do 1 lipca 2013 r. podejmowała liczne działania zachowując się w stosunku do nieruchomości jak właściciel. Logiczne zdaniem Sądu były również twierdzenia powódki, że umowa powierniczego nabycia udziałów w nieruchomości była sporządzona tak aby zbywcy nie dowiedzieli się, że udziały te ostatecznie ma nabyć właśnie powódka. W interesie więc zarówno powódki jak i pozwanych było utrzymanie w tajemnicy przed zbywcami okoliczności osoby, która finalnie te udziały nabędzie. Jednocześnie wiarygodności wersji pozwanych, nie mogli potwierdzić świadkowie przez nich wskazani tj. ich znajomi,

przyjaciele (S. M., A. L., M. G. L. K. A. F.), którzy zeznawali na temat prób uzyskania przez pozwanych pożyczki na poczet kupna udziałów w kamienicy. Świadkowie jednak nie znali szczegółowych uzgodnień pomiędzy stronami co do samej treści umowy, którą ostatecznie strony zawarły dnia 18 stycznia 2010 r. Natomiast zeznania brata powódki W. W. i jego małżonki – którzy potwierdzają wersje pozwanych o pożyczce od powódki Sąd potraktował z dużą dozą ostrożności bowiem świadkowie mieli oczywisty interes w tym aby rozstrzygnięcie było korzystne dla pozwanych, bo wówczas nie musieliby odkupywać od powódki własności zajmowanego przez siebie lokalu, tylko otrzymać go w darowiznie Zdaniem Sądu sami pozwani byli przy tym niekonsekwentni. Istotne znaczenie w niniejszej sprawie mają zachowania pozwanych, podejmowane przezeń czynności oraz formułowane twierdzenia na etapie przedsądowym oraz w toku postępowania o udzielenie zabezpieczenia. Pozwani początkowo nie uważali umowy zlecenia za nieważną i nie wskazali, że wolą stron było zawarcie umowy pożyczki. Gdyby tak było w rzeczywistości to bez wątpienia pozwani otrzymując już pierwsze wezwanie do stawiennictwa u notariusza podnosiliby, że umowa jest nieważna, a udziały we współwłasności nie miały być przeniesione na powódkę. Natomiast twierdzenie o nieważności umowy pojawia się dopiero w zażaleniu pozwanych na postanowienie o udzielenie zabezpieczenia. Nadto pozwani próbowali najpierw w ramach umowy zlecenia z 18 stycznia 2010 r. zwolnić się z przeniesienia na powódkę całych nabytych udziałów poprzez przeniesienie na nią tylko prawa własności jednego lokalu. Sąd nie dał też wiary zeznaniom pozwanych jak i świadka B. S. o jego gotowości do przelania na konto powódki kwoty 500.000 złotych w dniu 31 grudnia 2013 r. Twierdzenia te bowiem nie zostały poparte żadnym dowodem świadczącym o zabezpieczeniu takiej pożyczki w postaci czy to ustanowionej na jego rzecz hipoteki, czy pisemnej umowy z terminem spłaty, czy weksła. Zdaniem Sądu było mało prawdopodobne aby obca osoba pożyczła tak dużą kwotę bez żadnego zabezpieczenia. Przechodząc do rozważań prawnych Sąd uznał zgłoszone przez pozwanych zarzuty za chybione. Podstawę prawną wydanego orzeczenia stanowił art. 740 k.c. w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji po wysnuciu tezy o bezzasadności powództwa, w pierwszej kolejności zauważył, że początkowo pozwany działając w imieniu własnym i małżonki nie twierdził jakoby umowa była nieważna, a nawet prowadził rozmowy w przedmiocie przedłużenia terminu wykonania zobowiązania nią objętego. Zdaniem Sądu o pozorności umowy nie mógł świadczyć, fakt, iż pozwani w dniu 10 września 2013 r. złożyli „oświadczenie do umowy zlecenia” sporządzone przed notariuszem, w którym rzekomo zwalniają się ze „zlecenia”, zobowiązując się do przeniesienia lokalu na podstawie odpowiednich zapisów umowy. Zdaniem Sądu Okręgowego gdyby pozwani uważali umowę za pozorną i w konsekwencji nieważną takiego oświadczenia nigdy by nie złożyli. Pozwani ponadto nie wykazali, że byliby w stanie zwrócić powódce kwotę 500.000 złotych w jakimś określonym terminie. Również za całkowicie chybione zdaniem Sądu należało uznać twierdzenie pozwanych, o zawarciu umowy zlecenia w celu uniknięcia zapłacenia podatku od umowy pożyczki. Pożyczka bowiem udzielana w formie pieniężnej, na podstawie umowy zawartej między osobami o których mowa w art. 4a ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (czyli tak jak w przypadku niniejszej sprawy pomiędzy ojcem i córką) jest zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych ( art. 9 pkt 10 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych).

Przechodząc do wykładni zawartej umowy Sąd Okręgowy zważył, że zawiera ona upoważnienie przemienne dla dłużnika (tzw. *facultas alternativa*), które polega na tym, że dłużnik może zwolnić się od obowiązku spełnienia przewidzianego w zobowiązaniu świadczenia przez spełnienie innego określonego świadczenia. Upoważnienie przemienne powstaje z ustawy (np. art. 391, art. 533, art. 897, art. 938, art. 966, art. 974, art. 1000 § 3 k.c.), z umowy lub z jednostronnej woli wierzyciela. Sąd Okręgowy nie podzielił argumentów pozwanych, że strony ustanowiły na rzecz zleceniobiorcy uprawnienie prawnokształtujące do jednostronnej zmiany stosunku zobowiązaniowego z umowy zlecenia w stosunek prawny o charakterze nienazwanym (połączeniem swego rodzaju rozliczenia z tytułu odstąpienia od umowy oraz zobowiązania do przeniesienia własności). Analizując treść umowy Sąd ustalił, iż w ust. (...) umowy została zastosowana konstrukcja tzw. upoważnienia przemiennego, a do wykonania świadczenia zastępczego jednak nie doszło. Pozwani wprawdzie jeszcze we wrześniu 2013 r. powiadomili powódkę, iż zamierzają skorzystać z możliwości spełnienia świadczenia zastępczego poprzez przeniesienie na nią do 31 grudnia 2013 r. własności odrębnego lokalu nr (...) i zwrotu kwoty 500.000 złotych – ale czynność ta nie mogła dojść do skutku, bowiem wówczas nie doszło do wydzielania odrębnych lokali, natomiast złożone w dniu 27 grudnia 2013 r. kolejne oświadczenie z którego wynikało, że mogą jedynie przenieść na nią udział w nieruchomości odpowiadający wielkości

lokalu nr(...) i zwrócić kwotę 500.000 złotych, nie doszło do skutku bowiem dnia 30 grudnia 2013 r. wieczorem pozwani bezskutecznie próbowali zawiadomić powódkę o ustalonym spotkaniu u notariusza w dniu 31 grudnia 2013 r. i do przeniesienia udziałów nie doszło. Pozwani pomimo stawienia się u notariusza nie zdeponowali kwoty 500.000 złotych i wykonanie zastępczego świadczenia było niemożliwe. Pozwani, aby uczynić zadość zobowiązaniu musieliby najpierw doprowadzić do wpisu hipoteki na rzecz powódki na nieruchomości przy Pl. (...) a później do przeniesienia na powódkę udziału w kamienicy przy Al. (...) i zwrotu 500.000 złotych – czym uwolniliby się od obowiązku wykonania umowy zlecenia przeniesienia całych nabytych przez siebie udziałów w tej nieruchomości. Ponieważ tego nie uczynili, Sąd Okręgowy uznał, iż świadczenia w ramach upoważnienia przemiennego nie zostało wykonane i pozwani nie zwolnili się przez to od wykonania zobowiązania głównego tj. przeniesienia całych nabytych udziałów na rzecz powódki. Sąd rozważając i dokonując oceny postanowienia umownego jako wprowadzającego konstrukcję upoważnienia przemiennego uznał, że bez znaczenia był również termin spełnienia świadczenia opisanego w ust. (...), który upływał 31 grudnia 2013 r. Data 31 grudnia 2013 r. jest datą, z której nadejściem nie było możliwe już zwolnienie się z obowiązku przez spełnienie innego świadczenia, czyli wprowadzonym terminem końcowym dla spełnienia świadczenia alternatywnego. Jeżeli do tego dnia świadczenie to nie zostało spełnione (a mogło bo pozwani mieli na to około 6 miesięcy od nabycia udziałów w nieruchomości) to dłużnik nie miał możliwości zwolnienia się ze zobowiązania. Pozwani ani w oświadczeniu z dnia 10 września 2013 r. ani w oświadczeniu z dnia 27 grudnia 2013 r. nie złożyli oświadczenia woli o przeniesieniu własności, a jedynie o zobowiązaniu do przeniesienia własności, co w ocenie Sądu nie wystarczyło do zwolnienia ze zobowiązania, a nadto co już było podnoszone nie przelali na rzecz powódki kwoty 500.000 złotych. Niezależnie od powyższego Sąd wskazał, że oświadczenie do umowy zlecenia złożone dnia 10 września 2013 r. jest całkowicie nieskuteczne również z tej przyczyny, że pozwani oświadczają że przeniosą na powódkę prawo własności lokalu nr (...), w budynku nr (...) przy al. (...) w sytuacji gdy w budynku tym nie są wyodrębnione lokale, a więc takie zobowiązanie byłoby bezprzedmiotowe i co za tym idzie także z tej przyczyny nie może prowadzić do zwolnienia ze zobowiązania. Bezskuteczny upływ terminu do którego pozwani mogli wykonać świadczenie zastępcze tj. 31 grudnia 2013 r. i zwolnić się jednocześnie od wykonania świadczenia głównego – jest jednocześnie terminem, w którym zdaniem Sądu stało się wymagalne roszczenie zasadnicze tj. przeniesienie na powódkę całych udziałów w nieruchomości. Nie wygasło ono bowiem wbrew twierdzeniom pozwanych na skutek wykonania uprawnienia przemiennego, gdyż to świadczenie tj. zwrot kwoty 500.000 złotych i przeniesienie części nabytych przez pozwanych udziałów nie zostało wykonane. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 17.377 złotych.

Apelację od tego wyroku, zaskarżając go w całości, wnieśli pozwani, którzy zarzucili naruszenie:

1) przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niezgodną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego jak również niewszechstronną ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie skutkującą ustaleniem: że umowa zlecenie z dnia 18 stycznia 2010 r. nie była czynnością pozorną pod którą „ukryta” została pożyczka w sytuacji, gdy za pozornością wymienionego stosunku prawnego przemawia:

- fakt, że umowa zlecenia w niniejszej sprawie miała by charakter nieodpłatny, co biorąc pod uwagę wartość rynkową udziału w prawie będącego jej przedmiotem, jak również niebagatelną czasowo – i pracochłonność świadczenia spełnionego przez pozwanych jest całkowicie nieracjonalne;

- fakt, że umowa zlecenia z dnia 18 stycznia 2010 roku zabezpiecza wyłącznie interesy powódki, a nie zawiera żadnych postanowień zabezpieczających sytuację pozwanych;

- fakt, że nakłady czynione przez powódkę na nieruchomość wspólną mogły być wywołane przekonaniem, że znaczna część kamienicy przy ul. (...) w K. przypadnie jej w drodze spadkobrania po pozwanych, a nadto nakłady na remont garsonier miały być jej zwrócone dochodami z najmu do czasu ich pełnego pokrycia, a nadto ograniczyły się do mieszkania przez nią zajmowanego, garsonier i lokalu użytkowego;

- fakt, że S. W. (2) nie wyraził zgody na prolongowanie umowy, co oznacza jej konkludentne wypowiedzenie;

- zamiar uniknięcia opodatkowania pożyczki (czynności dysymulowanej) podatkiem dochodowym, a nie podatkiem od czynności cywilnoprawnych, jak to nietrafnie przyjął Sąd Okręgowy:

2) przepisów prawa materialnego, a to art. 65 § 1 k.c. poprzez nieprawidłową wykładnię oświadczeń woli stron zawartych w ust.(...)pkt (...)umowy zlecenia z dnia 18 stycznia 2010 r. polegającą na przyjęciu, iż dla zwolnienia się przez pozwanych ze zobowiązania do przeniesienia udziału w prawie odpowiadającemu powierzchni lokalu nr (...) albo prawa własności wymienionego lokalu wraz z zapłatą 500.000 zł w sytuacji gdy za wystarczające powinno uznać się wyrażenie woli dokonanie takiego przeniesienia i gotowości zapłaty powyższej kwoty.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości,

- zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem I Instancji według norm przepisanych;

- zasądzenie przez Sąd Apelacyjny od powódki na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania przed Sądem II Instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

Względnie o: uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Krakowie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych okazała się bezzasadna, zaś orzeczenie Sądu I instancji w ostatecznym efekcie zgodne z prawem. Ustalenia stanu faktycznego dokonane przez Sąd I instancji są pełne i prawidłowe, stąd też mogą stanowić wystarczającą podstawę do wydania orzeczenia w sprawie (Sąd odwoławczy uznaje je za własne).

Ponieważ Sąd Apelacyjny aprobeuje ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy nie zachodzi konieczność ich szczegółowego powtarzania (por. wyroki Sądu Najwyższego z 27 marca 2012 r., III UK 75/11, z 14maja 2010 r., II CSK 545/09, z 27 kwietnia 2010 r., II PK 312/09, z 20 stycznia 2010 r., II PK 178/09, z 08 października 1998 r., II CKN 923/97, OSNC 1999 r. Nr 3, poz. 60).

Zamieszczona w apelacji pozwanych krytyka zaskarżonego wyroku, zarówno skierowana na dowiedzenie obrazy przepisów postępowania, jak również ukierunkowana na wykazanie błędów w dokonanej wykładni oświadczeń woli stron nie zasługuje na podzielnie. Bezzasadny jest również zarzut obrazy prawa materialnego i naruszenia przepisu art. 65 § 1 k.c. W tym stanie wykluczone staje się także uwzględnienie któregokolwiek z alternatywnie sformułowanych postulatów co do decyzji procesowej podjętej w efekcie przeprowadzonej kontroli instancyjnej.

Stawiane w apelacjach zarzuty nie znajdują potwierdzenia w wynikach przeprowadzonego przewodu sądowego, które wskazują, że Sąd pierwszej instancji poczynił w tym zakresie prawidłowe ustalenia faktyczne i wyciągnął z nich właściwe wnioski. Swoje stanowisko w tym przedmiocie w sposób wyczerpujący i zgodny z wymogami art. 328 k.p.c. przedstawił w uzasadnieniu wydanego wyroku, gdzie dokonał wszechstronnej oceny całokształtu okoliczności ujawnionych na rozprawie zgodnie z dyspozycją art. 233 k.p.c. ze wskazaniem dowodów, które przyjął za podstawę swych ustaleń.

Odnosząc się do apelacji pozwanych i podniesionych w niej zarzutów obrazy prawa procesowego, należy wskazać, iż z części motywacyjnej zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd I instancji z należytą starannością przeprowadził postępowanie dowodowe i w sposób wyczerpujący odniósł się do wszystkich kwestii wymagających rozstrzygnięcia. Wbrew twierdzeniom pozwanych zebrany w sprawie materiał dowodowy został oceniony wszechstronnie, zaś wyciągnięte z niego wnioski – są jasne i logiczne.



Treść art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie z którą sąd jest zobowiązany do oceny wiarygodności mocy dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału zgromadzonego w sprawie obliuguje sąd orzekający do oceny dowodów według własnego przekonania. Dopuszczenie się obraży art. 233 § 1 k.p.c. przez sąd może więc polegać albo na przekroczeniu granic swobody oceny wyznaczonej logiką, doświadczeniem, zasadami nauki albo też na niedokonaniu przez sąd wszechstronnego rozważania sprawy. Tymczasem w sprawie żadna z wyżej wymienionych negatywnych okoliczności nie występuje, sąd bowiem w sposób szczegółowy i wszechstronny rozważył całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Ocena źródeł dowodowych nie polega bowiem wyłącznie na odtworzeniu treści wynikającej z dokumentów, lecz powinna być poddana ocenie z perspektywy wyżej wskazanych dyrektyw interpretacyjnych. Podobnie rzecz dotyczy zeznań stron. Sąd Okręgowy w pisemnych motywach swojego rozstrzygnięcia wyjaśnił powody, dla których nie dał wiary określonym zeznaniom pozwanych w zakresie dotyczącym braku pozorności zawartej umowy. Argumenty użyte na uzasadnienie takiego stanowiska są prawidłowe, a tym samym mogą być przyjęte za własne przez Sąd odwoławczy.

Sąd odwoławczy nie znalazł również żadnych podstaw do podważenia, bądź zdyskwalifikowania przeprowadzonych przez Sąd czynności, a skarżący w złożonym przez siebie środku odwoławczym nie wskazali na żadne mogące podważyć decyzje Sądu a quo uchybienia procesowe. Rozważając zaś twierdzenia apelacji o naruszeniu przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. należy wskazać, iż podstawą apelacji pozwanych był zarzut dokonania nielogicznej, jak również niewszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, przez co ustalenia Sądu są błędne. Natomiast w ocenie Sądu Apelacyjnego przytoczone w apelacji okoliczności faktyczne oraz wskazana w piśmie argumentacja nie uzasadniają uznania, iż stwierdzona aktem notarialnym czynność prawna była czynnością pozorną w rozumieniu art. 83 § 1 k.c., tym bardziej nie ma podstaw do uznania, iż ważna i skuteczna jest czynność prawnie ukryta, czyli jak twierdzi apelujący umowa pożyczki. Przytoczone przez pozwanych okoliczności faktyczne wskazują, iż prawo własności udziałów do wskazanej w pozwie nieruchomości pozwani wywodzą po pierwsze z nieważności umowy zlecenia z dnia 18 stycznia 2010 r., powołując się na jej pozornosc. Następnie pozwani podnieśli zarzut ewentualny wygaśnięcia roszczenia głównego ze względu na wykonanie uprawnienia prawnokształtującego przysługującego pozwanym na podstawie ustępu (...) umowy zlecenia z dnia 18 stycznia 2010 r., zmienionej następnie aneksem do umowy. Przytoczone przez apelującego okoliczności faktyczne, zmierzały do wykazania, że zawarte w akcie notarialnym oświadczenia woli stron były złożone dla pozorów, a rzeczywistą ich wolą było jedynie udzielenie pożyczki. Za takim charakterem umowy miał przemawiać zdaniem apelującego m.in. nieodpłatny charakter umowy zlecenia, zabezpieczenie w niej wyłącznie interesów powódki, brak postanowień umownych zabezpieczających prawną sytuację pozwanych, czynienie nakładów przez powódkę na nieruchomość wyłącznie w przekonaniu, iż odzyska w drodze spadkobrania w przyszłości część kamienicy przy ul. (...) w K. oraz zawarcie umowy zlecenia wyłącznie w celu uniknięcia opodatkowania czynności ukrytej w postaci pożyczki.

Odnosząc się do postawionych zarzutów pozorności umowy należy wskazać, iż z treści art. 83 § 1 k.c. wynika, że oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów jest nieważne, jeśli zaś oświadczenie takie zostaje złożone w celu ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Konieczną przesłanką pozorności jako wady oświadczenia woli jest zatem świadomość obu stron czynności prawnej braku zamiaru wywołania skutków prawnych wynikających z treści złożonego oświadczenia. Do ustalenia, że czynność była pozorna, konieczne jest zatem wykazanie, że strony umowy złożyły oświadczenie woli o zawarciu umowy zlecenia, mając pełną świadomość, iż oświadczenie nie jest zgodne z ich rzeczywistą wolą i że mają one wywołać inne skutki prawne niż te, które wynikają z ich treści. Pozornosc jako wada oświadczenia woli może być pozornością zwykłą – w sytuacji, gdy pod pozorowaną czynnością nic się nie kryje, a więc strony składają oświadczenia woli bez zamiaru wywołania skutków prawnych, lub pozornością kwalifikowaną – gdy pozorna czynność ma na celu ukrycie innej – rzeczywistej i zamierzonej czynności prawnej, a więc strony zmierzają do wywołania innych skutków prawnych niż te, które wynikają z treści złożonych oświadczeń woli. Zasadniczo dokonanie czynności pozornej prowadzi do bezwzględnej nieważności złożonych oświadczeń woli – bowiem czynność prawna pozorna jest zawsze nieważna, a tym samym nie wywołuje żadnych skutków prawnych, jednak w wypadku pozorności kwalifikowanej możliwe jest

stwierdzenie ważności czynności ukrytej. Przede wszystkim zasadniczą kwestią w niniejszej sprawie było ustalenie przez Sąd czy wskazane przez pozwanych fakty dają podstawę do stwierdzenia wady oświadczenia woli.

Pozorność jest wadą oświadczenia woli polegającą na niezgodności między aktem woli, a jej przejawem na zewnątrz, przy czym strony zgodne są co do tego, że aby zgodne oświadczenie nie wywołało skutków prawnych odpowiadających co do treści. W uzasadnieniu wyroku z dnia 25 lutego 1998 r., II CKN 816/97 (LEX nr 56813), Sąd Najwyższy wskazał, że nieważność czynności prawnej z powodu pozorności złożonego oświadczenia woli może być stwierdzona tylko wówczas, gdy brak zamiaru wywołania skutków prawnych został przejawiony wobec drugiej strony tej czynności otwarcie tak, że miała ona pełną świadomość co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta i w pełni się z tym zgadza. Istotnie sam fakt dokonania czynności prawnej w formie aktu notarialnego, nie wyłącza możliwości uznania jej za pozorną (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2007 r., I CSK 70/07, Lex nr 287785), istotne jest natomiast ustalenie, że obie strony czynności prawnej – a więc zarówno S. Z., jak i S. W. (2) i S. W. (1) – były świadome rozbieżności między treścią złożonych oświadczeń woli, a rzeczywistą wolą wywołania określonych skutków czynności prawnych.

Z zebranego materiału dowodowego wynika natomiast, że jedynie pozwani twierdzą, iż złożone przez nich oświadczenie woli było pozorne. Zeznania S. Z. przeczą tym okolicznościom i nie dają podstaw do uznania, iż miała ona pełną świadomość co do rzekomej pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli. Również pozwani w dniu 31 grudnia 2013 r., zgłaszając gotowość wykonania świadczenia określonego w umowie, nie kwestionowali umowy zlecenia. Słusznie zatem zauważa Sąd I instancji, iż pozwani dopiero w niniejszym procesie, na etapie postępowania zabezpieczającego, pierwszy raz powołali się na pozorność złożonego oświadczenia woli. Natomiast S. Z. od początku nie była zainteresowana udzieleniem pożyczki rodzicom, zwłaszcza, że nie dysponowali oni w tym czasie odpowiednim zapleczem finansowym. Jednocześnie wolą powódki było dokonanie transakcji przy pomocy instytucji podstawienia powierniczego, co miało zapewnić jej anonimowość i pozytywnie wpłynąć na ukształtowanie ceny. Z racji wykonywanego zawodu, powódka chciała uniknąć zawyżenia ceny nieruchomości, tylko dlatego, iż to ona była faktycznym nabywcą udziałów. Argumentacja powódki jest w tym zakresie logiczna i wyraźnie wskazuje na zamiar zainwestowania 500.000 zł w celu nabycia udziałów w nieruchomości, po korzystnej cenie, a nie udzielenia pożyczki, bez ustalonego oprocentowania. Jednocześnie dowolny jest wniosek pełnomocnika pozwanych, iż formę „substytutu” takiego oprocentowania miał stanowić lokal nr (...) zastrzeżony w pkt. (...) umowy. Zastrzeżenie to stanowiło bowiem element upoważnienia przemienne, zastrzeżonego, na wypadek nie wykonania umowy zlecenia i jego ważność należało rozpatrywać w kategoriach zwolnienia się dłużników z wykonania zobowiązania. Powódka na poparcie swych twierdzeń przedstawiła również rzeczowe argumenty, racjonalnie uzasadniając wolę ustanowienia szeregu zabezpieczeń, na wypadek niepowodzenia inwestycji oraz ostatecznego nie przeniesienia na nią udziałów. W kontekście powyższego stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy trafnie przeanalizował wole stron zawartej umowy i słusznie wywiódł brak pozorności złożonych oświadczeń woli. Wbrew odmiennym w tym względzie twierdzeniom apelującego Sąd nie przekroczył przy tym granic swobodnej oceny dowodów.

Dla przyjęcia pozorności oświadczenia woli nie jest wystarczające ustalenie, że jedna ze stron umowy nie miała zamiaru wywołania skutków prawnych, ale nie powiadomiła o tym drugiej strony. Zgodnie bowiem z art 83 § 1 k.c. obie strony czynności prawnej muszą mieć pełną świadomość pozorności złożonych oświadczeń woli oraz rzeczywistej woli kontrahenta i godzić się na przyjęcie i złożenie takich oświadczeń woli. W wyroku z dnia 8 czerwca 1971r., II CR 250/71 (LEX nr 6941), który Sąd Apelacyjny podziela, Sąd Najwyższy wskazał, że zatajenie pozorności przed adresatem oświadczenia, czyli ukrycie braku zamiaru wywołania określonych skutków prawnych, nie pozbawia oświadczenia woli skuteczności. Ocena czy strony czynności chciały wyeliminować skutki czynności prawnej zawsze zależy od okoliczności poszczególnego przypadku i ocena ta pozostawiona jest swobodnemu uznaniu sądu orzekającego. Ustalenie woli stron umowy w momencie jej zawierania stanowi element stanu faktycznego sprawy. Ten stan czysto wewnętrzny może zostać ustalony w drodze dowodu bezpośredniego – przesłuchania stron oraz dodatkowo pośredniego, o ile strony umowy wyraziły go na zewnątrz, np. przed świadkami. Tymczasem zarzuty pozwanych sprowadzają się jedynie do polemiki z oceną dowodów dokonaną przez Sąd i poczynionymi ustaleniami. Wbrew twierdzeniom pozwanych Sąd Okręgowy zeznania powódki ocenił bardzo wnikliwie i krytycznie, mając właśnie na

uwadze okoliczności, które wpływają na wiarygodność zeznań, miał również na uwadze zachowanie pozwanych i stan braku świadomości powódki co do pozorności złożonych przez nich oświadczeń. Dając jednak wiarę powódce co do jej rzeczywistej woli zawarcia umowy zlecenia, Sąd nie porównywał tylko zeznań obu stron, ale ocenił je na tle całego zgromadzonego materiału dowodowego. Wskazał też precyzyjnie co przemawia za uznaniem zeznań pozwanego za nie zasługujące na wiarę. Sąd wyczerpująco wskazuje, że powódka miała motyw i cel by zawrzeć umowę zlecenia, czego nie można powiedzieć o zawarciu ewentualnej i pozornej umowie pożyczki. Oświadczenie woli jest złożone bowiem dla pozoru 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 1986 r., I CR 45/86, Lex nr 8766).

Nie można się przy tym zgodzić z twierdzeniami apelującego, iż powódka, zawarła korzystną przecież dla niej umowę zlecenia, tylko w celu uniknięcia zapłacenia podatku dochodowego od oprocentowania uzyskanego w ramach zawartej umowy pożyczki. Zawarta umowa miała być więc zdaniem apelującego pozorna względem organu urzędu skarbowego, w celu uniknięcia zapłaty podatku 19 % od dochodu, jaki uzyskałaby w przyszłości z tytułu przekazanego jej lokalu. W argumentacji pozwanych brak jest nie tylko logiki, ale również przedstawione w ten sposób fakty nie wynikają z zeznań stron, w tym pozwanych. Pozwani bowiem oprócz powołania się na okoliczność, iż ich celem było jedynie pożyczanie pieniędzy od córki, nie przedstawili żadnej spójnej argumentacji odnośnie warunków na jakich mieli dokonać zwrotu pożyczonych sum czy ich oprocentowania. W ocenie Sądu niezrozumiałym więc jest przedstawiony przez apelującego motyw działania powódki, która inwestując 500.000 zł nie miała zamiaru zawrzeć umowy zlecenia i nabyć w całości udziałów, a jedynie umowę pożyczki i robiła to jedynie w zamiarze uniknięcia obowiązku podatkowego, w postaci odsetek, na które strony się nie umówiły. W ocenie Sądu twierdzenia apelującego, nie znajduje oparcia nie tylko w prawie, ale również w twierdzeniach samego pozwanego, który zamierzał po nabyciu udziałów przenieść na córkę i syna własność wyodrębnionych lokali. Nie można natomiast uznać, iż lokal można uznać za „substytut” odsetek.

Natomiast zgodnie za art. 30a ust.1 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych od uzyskanych dochodów (przychodów) pobiera się 19 % zryczałtowany podatek dochodowy,(...) od odsetek od pożyczek, z wyjątkiem gdy udzielenie pożyczek jest przedmiotem działalności gospodarczej. W polskim prawie zostało określonych kilka rodzajów odsetek (kapitałowe, odsetki ustawowe za opóźnienie, skarbowe, odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych) i co do zasady nie są nimi obietnica przeniesienia lokalu w zamian za udzielenie pożyczki.

Bezspornie rola pozwanego S. W. (3) była w całej transakcji zakupu udziałów w nieruchomości ważna albowiem to on za pośrednictwem swojego kolegi dotarł do spadkobierców rodziny B. i wystosował ofertę zakupu nieruchomości. Jednak słusznie Sąd I instancji zauważa, iż nie miał na ten cel dostatecznych środków. W tym bowiem czasie utrzymywał się jedynie z renty, posiadał zaległości czynszowe, nie uzyskał również środków pieniężnych na zakup udziałów od znajomych. Za takim stanowiskiem przemawiały zwłaszcza zeznania świadków S. M., A. L., M. G. L. K. A. F. – których zeznania Sąd Okręgowy ocenił prawidłowo. Nabycie nieruchomości było bezsprzecznie opłacalne, ale jednak przerastało możliwości finansowe pozwanego w tym czasie. Natomiast nie jest trafna ocena apelującego, iż umowa zlecenia nie przewidywała dla pozwanych żadnej korzyści. O pozorności umowy nie mogły więc świadczyć argumenty, iż umowa zlecenia miała charakter nieodpłatny. W tym zakresie należało wskazać, iż pozwany zainteresował się zakupem udziałów w nieruchomości, albowiem nie odpowiadały mu podwyżki czynszu wprowadzane przez Z. B.. Pomimo prowadzonych negocjacji ze spadkobiercami poprzednich właścicieli i ustaleniem ceny, na żadnym etapie negocjacji nie dysponował on kwotą 500.000 zł, ani środkami na pokrycie kosztów postępowań spadkowych i pobytu spadkobierców w kraju. Środki te w całości pokrywała powódka, opłacając postępowania spadkowe, obsługę prawną, ponosząc koszty ustalania obywatelstw, podatków od spadków. Nieracjonalne jest więc twierdzenie przez apelującego, iż Sąd I instancji dokonał oceny materiału dowodowego w oderwaniu od realiów runku obrotu nieruchomości, skoro pozwany oprócz ogromnych chęci i planów zakupu nieruchomości, nie posiadał na ten cel dostatecznych środków. Racjonalne przy tym wydaje się, iż powódka inwestując kwotę 500.000 zł, zabezpieczyła się na tą okoliczność poprzez zawarcie powierniczej umowy zlecenia. Należy przy tym zauważyć, iż z zeznań świadków wynikało, iż relacje rodzinne w okresie zawierania umowy, a więc w roku 2010, były prawidłowe, a pozwany nie zastrzegł, za swoją działalność żadnych kwot. W ocenie Sądu taka postawa pozwanego jest

zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, jeśli przyjąć, iż do transakcji miało dojść w kręgu rodzinnym, a finalnie właścicielem udziałów w nieruchomości miała zostać ich córka. Jednocześnie treść zawartej umowy, a zwłaszcza postanowienia zawarte w pkt (...) nie wykluczały osiągnięcia przez pozwanych korzyści. Pozwani mogli zwolnić się z wykonania zobowiązania i zatrzymać nabyte udziały, wykonując zastrzeżone tam czynności. Wystarczyło by do dnia 31 grudnia 2013 r. przenieśli na powódkę wskazany w umowie lokal i zwrócili jej kwotę 500.000 zł. Zawarta przez pozwanych umowa nie była więc tak niekorzystna, jak twierdzą apelujący, bowiem dawała pozwanym, którzy nie posiadali dostatecznych środków na zakup nieruchomości, możliwość zachowania udziałów o znacznej wartości i zwolnienia się z długu. pod warunkiem zwrotu uzyskanej od powódki kwoty 500.000 zł i wydania lokalu. W ramach umowy pozwani mogli więc spełnić inne świadczenie, w zamian za możliwość zatrzymania udziałów. Do wykonania świadczenia zastępczego jednak nie doszło. Pozwani wprowadzili jeszcze we wrześniu 2013 r. powiadomili powódkę iż zamierzają skorzystać z możliwości spełnienia świadczenia ale w tym czasie było to niemożliwe, bo nie doszło do wydzielenia odrębnych lokali, natomiast 27 grudnia 2013 r. przed notariuszem złożyli kolejne oświadczenie z którego wynikało, że mogą jedynie przenieść na nią udział w nieruchomości odpowiadający wielkości lokalu nr(...) i zwrócić kwotę 500.000 zł. Dnia 30 grudnia 2013 r. wieczorem pozwani próbowali zawiadomić powódkę o ustalonym spotkaniu u notariusza, ale bezskutecznie. Powódka nie stawiała się w wyznaczonym przez nich terminie w kancelarii notarialnej i do przeniesienia udziałów nie doszło. Pozwani przyszli na umówione z notariuszem spotkanie, który jedynie odnotował w protokole ich obecność i gotowość do przeniesienia przez nich udziału w nieruchomości na powódkę. Słusznie przy tym zauważa Sąd Okręgowy, iż pozwani nie zdeponowali u notariusza kwoty 500.000 zł i w terminie zastrzeżonym w umowie nie wykonali zastępczego świadczenia. Nie została też przez pozwanych zrealizowana część umowy o wpisaniu na rzecz powódki hipoteki na nieruchomości przy Pl. (...) – od czego jak już wcześniej odnotowano powódka uzależniała zgodę na wykonanie upoważnienia przemienne.

Rozważając zaś twierdzenia apelacji wskazujące, iż zachowanie pozwanego S. W. (2) w dniu 1 lipca 2013 r. w kancelarii notariusza A. C. (1), a wyrażające się w odmowie podpisania aneksu do umowy z dnia 18 stycznia 2010 r., powinno zostać potraktowane jako wypowiedzenie umowy, należy wskazać, że dalsze zachowanie pozwanych, w tym składane przez nich oświadczenia nie wskazują, iż uznawali oni umowę zlecenia za nieważną oraz niewiążącą. Wprost przeciwnie w oświadczeniu z dnia 10 września 2013 r., zaprotokołowanym przez notariusza, pozwani powołując się na punkt (...) umowy zlecenia, wyrazili wolę zwolnienia się z wykonania przeniesienia udziałów na powódkę, w zamian za spełnienie innego świadczenia. Również pełnomocnik pozwanych, w piśmie z dnia 23 września 2013 r. (k. 64), nie negował faktu istnienia umowy. Wprost przeciwnie wskazywał, iż żądanie wykonania umowy zlecenia przed 31 grudnia 2013 r. jest przedwczesne, albowiem niewymagalne. Trudna zatem uznać, jak proponuje apelujący, iż pozwany w dniu 1 lipca 2013 r. wypowiedział umowę zlecenia. Przeczy temu samo zachowanie pozwanego, który w dalszych pismach i oświadczeniach, uważał umowę zlecenia za ważną i prawnie wiążącą.

Za udowodnione i także przemawiające za ważnością umowy należy uznać, że powódka od 2010 r. dokonywała licznych inwestycji w lokale. Pozwani natomiast, którzy na co dzień obserwowali jej poczynania nie ingerowali, nie oponowali, w ogóle nie uczestniczyli w nich pozostawiając powódce pełną swobodę w tym zakresie, uznając tym samym jej prawa do nieruchomości. Trudno przy tym zgodzić się z argumentem pozwanych, iż powódka wyremontowała znaczną część kamienicy przy ul. (...) w K., albowiem liczyła, iż w przyszłości odziedziczy je po rodzicach. Powódka systematycznie odzyskiwała lokale, remontowała je, a mianowicie lokal nr (...), jak również lokale zajmowane przez pozwanych, tj. nr(...) oraz pożyczła środki na nakłady na lokal nr(...). Dodatkowo powódka uiszczała opłaty za lokal nr (...) zajmowany przez pozwanych, (...) Nakłady te nie dotyczyły zatem lokalu zajmowanego przez powódkę, ale również innych lokali, co przemawia, za okolicznością, iż powódka nie miała otrzymać jedynie mieszkania nr (...), a udziały we współwłasności. W tej sytuacji trudno uznać, iż powódka od 8 lat przeznaczala, przecież niemałe środki, inwestując w nieruchomości, licząc tylko na ewentualny spadek po rodzicach.

Nadto zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego, a to art. 65 § 1 k.c. poprzez nieprawidłową wykładnię nie mogą odnieść skutku, nie tylko z uwagi na treść zawartej umowy, lecz także z uwagi na treść twierdzeń samych pozwanych. Apelujący bowiem zarzucił, iż Sąd opierając się na dosłownym brzmieniu umowy, dokonał błędnej wykładni w pkt (...), pomijając pozostałe dyrektywy wykładni oświadczeń woli zawarte w art 65 k.c.

W punkcie (...) strony zawarły upoważnienie przemienne. W doktrynie prawa przyjmuje się, że upoważnienie alternatywne należy odróżniać od zobowiązania przemiennego, normowanego w art. 365 k.c. i polega ono na tym, że dłużnik może zwolnić się od obowiązku spełnienia przewidzianego w zobowiązaniu świadczenia przez spełnienie innego określonego świadczenia. Upoważnienie przemienne tym różni się, więc od zobowiązania przemiennego, że świadczenie jest jedno, z góry określone i wyłącznie jego spełnienia może domagać się wierzyciel. Dłużnik natomiast może spełnić inne świadczenie, co doprowadzi do wygaśnięcia jego długu, a wierzyciel nie może się temu sprzeciwić. Zobowiązanie to opiewa więc od początku na jedno świadczenie, z tym zastrzeżeniem, że dłużnik może spełnić inne świadczenie, co spowoduje wygaśnięcie zobowiązania. Podkreślenia wymaga, że istotą upoważnienia przemiennego jest to, że wierzyciel nie może żądać od dłużnika świadczenia zastępczego. Należy przy tym wskazać, że pełnomocnik pozwanych wskazywał, iż w przedmiotowej sprawie sama gotowość wykonania przez pozwanych zapisu określonego w punkcie (...) umowy, zwalniała ich z wykonania umowy zlecenia. Z argumentem tym nie można się jednak zgodzić, bowiem przyjęcie takiej wykładni prowadziłoby do umorzenia zobowiązania, w zamian za samą gotowość do spełnienia świadczenia przez dłużnika. W ocenie Sądu ani umowa, ani właściwości świadczenia nie sprzeciwiały się jego spełnieniu przez pozwanych. Przede wszystkim zobowiązanie pozwanego, zawarte w zaprotokołowanym przez notariusza oświadczeniu polegało na przeniesieniu do dnia 31 grudnia 2013 r. na powódkę lokalu nr (...), z jednoczesnym zwrotem na rzecz zleceniodawcy S. Z. kwoty 500.000 zł. Zgodnie więc z wykładnią postanowienia umownego, dłużnikowi przysługiwało upoważnienie przemienne (*facultas alternativa*) do zwolnienia się z długu przez wykonanie innego świadczenia niż główne świadczenie wynikające z umowy zlecenia. Od woli dłużnika zależało zatem, czy wykona zlecenie, czy też zwolni się od tego obowiązku poprzez spełnienie świadczenia z punktu (...) umowy, o ile oczywiście nie sprzeciwiało się to umowie lub właściwości świadczenia. W okolicznościach sporu strony umowy zlecenia zastrzegły, że pozwani mogą się zwolnić z przeniesienia udziałów pod dwoma warunkami, które mieli spełnić. Pomimo, że pozwani w oświadczeniu z dnia 10 września 2013 r. skorzystali z prawa wyboru sposobu zwolnienia się od obowiązku przeniesienia udziałów na powódkę i zobowiązali się do spełnienia świadczenia z punktu (...), to świadczenia tego do dnia 31 grudnia 2013 r. nie spełnili i do wykonania świadczenia zastępczego nie doszło. Choć pozwani złożyli oświadczenie o gotowości przeniesienia udziału w nieruchomości odpowiadający wielkości lokalu nr (...) i zwrócenia kwotę 500.000 zł, to nie można uznać, iż w rzeczywistość deklarowana gotowość zwalniała dłużników z wykonania zobowiązania. Sama bowiem deklaracja pozwanych, chociażby zaprotokołowana przez notariusza, nie może jeszcze przesądzać o okoliczności, że zobowiązanie nie istnieje, a pozwani zostali zwolnieni z długu. Okoliczności sprawy natomiast wskazują, że powódka po pierwsze nie była o terminie zawiadomiona, a nawet jeśli by była, to odmówiła udziału w czynności. Pozwani aby wykonać zobowiązanie mogli w tym przypadku złożyć przedmiot świadczenia do depozytu sądowego. Jednocześnie trudno bowiem uznać, jak chcą apelujący, że pozwani byli gotowi świadczenie spełnić, a nie zrobili tego wyłącznie z powodu uchylania się przez powódkę od jego przyjęcia. Ze zwłoką wierzyciela mamy bowiem do czynienia wówczas, gdy uchyla się on od przyjęcia świadczenia zaoferowanego mu przez dłużnika, pod warunkiem wszakże, że owo zaoferowane świadczenie będzie miało charakter faktyczny (tj. rzeczywisty, a nie tylko słowny) i należyty, czyli zgodny z treścią zobowiązania, bowiem sama gotowość dłużnika spełnienia świadczenia jest niewystarczająca (zwłoki wierzyciela nie spowoduje również zaoferowanie dla pozoru). Rzeczywiste i należyte zaoferowanie świadczenia zachodzi wtedy, gdy w razie jego przyjęcia przez wierzyciela prowadzi ono do wykonania przez dłużnika zobowiązania. Świadczenie musi więc polegać na dopełnieniu przez dłużnika wszystkiego, co w danym przypadku jest niezbędne do wykonania zobowiązania. Nie może to być świadczenie niewłaściwe co do jakości przedmiotu świadczenia, miejsca, zaoferowane w niewłaściwym czasie, przedwcześnie, bowiem w takim razie wolno wierzycielowi świadczenia nie przyjąć. Nie ulega wątpliwości, że świadczenie pozwanych po pierwsze nie spełniało wszystkich tych wymagań. Sąd Apelacyjny podziela przy tym ocenę dokonaną przez Sąd Okręgowy, iż świadczenie kwoty 500.000 zł nie było rzeczywiście zaoferowane powódcie, w sposób należyty (pieniądze nie były nigdzie zdeponowane), i nie było zgodne z treścią zobowiązania dłużnika (lokal nie został wyodrębniony). W ocenie Sądu było to więc jedynie pozorne oświadczenie, które nie doprowadziłoby pozwanych do wykonania tego zobowiązania. Słusznie więc ocenił Sąd Okręgowy, iż pozwani jedynie pozornie zamierzali wykonać świadczenia określone w upoważnieniu przemienym. Z materiału dowodowego wynikało, iż nie zdeponowali u notariusza kwoty 500.000 zł, bo jej po prostu nie mieli i wykonanie tego zastępczego świadczenia też było niemożliwe – niezależnie od tego, że powódka wówczas na nie się nie godziła – nie stawiając się na wyznaczone przez nich spotkanie. Wprawdzie

aby przenieść nieruchomości na rzecz drugiej strony ważne jest złożenie zgodnych oświadczeń woli, ale w ocenie Sądu nie było przeszkód prawnych aby i ten postulat wykonać. Sama umowa mogła być uznana za źródło zobowiązania do przeniesienia własności i w konsekwencji być źródłem roszczenia do przeniesienia własności, w drodze stosownego powództwa. Nadto, pozwani, aby uczynić zadość zobowiązaniu musieliby najpierw doprowadzić do wpisu hipoteki na rzecz powódki na nieruchomości przy Pl. (...) a później do przeniesienia na powódkę udziału w kamienicy przy Al. (...) i zwrócić 500 000 zł – czym uwolniliby się od obowiązku wykonania umowy zlecenia przeniesienia całych nabytych przez siebie udziałów w tej nieruchomości. Ponieważ tego nie uczynili – stwierdzić należy iż świadczenia w ramach upoważnienia przemienne w terminie nie spełnili i nie zwolnili się przez to od wykonania zobowiązania głównego tj. przeniesienia całych nabytych udziałów na rzecz powódki.

Reasumując przewidzianą art. 83 § 1 k.c. wadę pozorności oświadczenia woli wyznaczają, zachodzące łącznie elementy, obejmujące oświadczenie woli złożone drugiej stronie jedynie dla pozorów oraz zgodę odbiorcy tego oświadczenia. W niniejszej sprawie strony nie miały zamiaru nadać swojemu oświadczeniu walory pozorności. Świadczy o tym z jednej strony brak takiej woli ze strony powódki, z drugiej strony świadczy o tym zachowanie pozwanych, którzy modyfikowali zawartą umowę, powołując się na jej nieważność dopiero na etapie sądowym. Dokonana czynność jest więc ważna i wywołuje zwykle skutki prawne, objęte treścią oświadczeń woli obu stron.

Mając powyższe na uwadze orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik procesu, przewidzianą w art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i § 13 ust. 2, § 6 ust. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U z dnia 16 kwietnia 2013 r. poz. 2013.461).

SSA Zbigniew Ducki SSA Anna Kowacz – Braun SSA Józef Wąsik