

Sygn. akt I ACa 613/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Magdalena Pankowicz SO del. Elżbieta Siergiej (spr.)
Protokolant	:	Sylwia Radek - Łuksza

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. G.**

przeciwko **I. H.**

**o ustalenie nieważności czynności prawnej**

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 27 marca 2012 r. sygn. akt I C 155/11

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

## UZASADNIENIE

Powódka H. G. wniosła o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 1 kwietnia 2005 roku w kancelarii notariusz B. S. w W., za nr (...), z uwagi na jej pozorność.

Pozwana I. H. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 27 marca 2012 roku Sąd Okręgowy w Suwałkach oddalił powództwo i obciążył powódkę kosztami procesu.

U podstaw tego rozstrzygnięcia legły następujące ustalenia:

H. G. nabyła w trakcie małżeństwa z M. G. nieruchomości rolne położone w miejscowości J. w gminie G.. Z nieruchomości tych korzystał mąż powódki M. G. na podstawie zawartej z żoną w 1997 roku umowy użyczenia na czas określony (do dnia 31 stycznia 2012 roku). Na nim spoczywał też obowiązek ponoszenia kosztów z tytułu korzystania z gospodarstwa rolnego w postaci podatku rolnego, OC budynków i gruntów, opłat za energię elektryczną i telefon. Początkowo nieruchomości te były wykorzystywane przez małżonków G. i A. M. – brata stron w celu prowadzenia działalności rolniczej, która przynosiła znaczne dochody. Małżonkom G. udzielane też były znacznej wysokości kredyty. Z czasem pojawiły się w małżeństwie powódki problemy finansowe, które stały się główną przyczyną rozwodu. W dniu 10 lutego 2003 roku powódka zawarła ze swoją siostrą I. H. umowę pożyczki na kwotę 110.000 złotych. Pożyczka została udzielona w gotówce, w kilku transzach. Termin jej zwrotu nie był sprecyzowany.

W dniu 1 kwietnia 2005 roku H. G. i jej siostra I. H. zawarły w kancelarii notarialnej notariusz B. S. w W. umowę sprzedaży pięciu nieruchomości, położonych w miejscowości J., w gminie G.:

- 1) rolnej, składającej się z działek o numerach geodezyjnych (...), o łącznej powierzchni 6,67 ha (nr KW (...)),
- 2) zabudowanej, składającej się z działek o numerach geodezyjnych (...), o łącznej powierzchni 14,70 ha (nr KW (...)), obciążonej hipoteką kaucyjną do kwoty 90.000 złotych na rzecz (...) Banku S.A.,
- 3) niezabudowanej działki o numerze geodezyjnym (...), o powierzchni 22,1153 ha (nr KW (...)),
- 4) niezabudowanej, składającej się z działek o numerach geodezyjnych (...), o łącznej powierzchni 3,75 ha (nr KW (...)),
- 5) niezabudowanej działki o numerze geodezyjnym (...), o powierzchni 6,35 ha (nr KW (...)).

W umowie tej strony oświadczyły dodatkowo, że I. H. przysługuje wobec H. G. bezsporna i wymagalna wierzytelność w kwocie 110.000 złotych, wynikająca z umowy pożyczki z dnia 10 lutego 2003 roku, którą okazały notariuszowi. Następnie zgodnie oświadczyły, że cena za sprzedane nieruchomości w kwocie 110.000 złotych zostaje zapłacona przez potrącenie jej z wierzytelnością z umowy pożyczki, co skutkuje wygaśnięciem obu tych wierzytelności.

W dniu 20 czerwca 2005 roku powódka złożyła w Urzędzie Skarbowym deklarację (...)1 w sprawie podatku od umowy pożyczki z dnia 10 lutego 2003 roku, a zapłaciła go w dniu 5 września 2005 roku.

Mimo wypowiedzenia przez powódkę H. G. umowy użyczenia, M. G. nadal użytkował będące jej przedmiotem nieruchomości. Wyrokiem Sądu Rejonowego w Olecku z dnia 12 grudnia 2005 roku w sprawie V K 719/05 został on skazany za przywłaszczenie drzewa wyciętego z działki numer (...) na szkodę pozwanej I. H.. W toku postępowania karnego powódka nie kwestionowała prawa własności pozwanej do przedmiotowych nieruchomości.

W kwietniu 2010 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Olecku wszczął przeciwko dłużniczce I. H. egzekucję z w/w nieruchomości na podstawie tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 27 czerwca 2007 roku, celem wyegzekwowania kwoty 369.000 złotych na rzecz wierzyciela (...) Spółki z o.o. w W.. Wyznaczony został termin licytacji, która jednak, postanowieniem Sądu Rejonowego w Olecku z dnia 14 kwietnia 2011 roku w sprawie I Co 265/11, została wstrzymana.

Pozwana I. H. nie korzystała z dopłat unijnych przyznawanych przez (...), bowiem nie zarejestrowała się jako producent. Dopłaty takie pobierali w następnych latach (za wyjątkiem 2007 roku) mąż powódki i brat obu stron A. M.. Aktualnie obciążenia podatkowe ponosi pozwana.

Sąd Okręgowy uznał, że powódka ma interes prawny w ustaleniu nieważności umowy sprzedaży, bowiem uwzględnienie powództwa spowodowałoby wejście przedmiotowych nieruchomości do jej majątku. Wskazał, że umowa ta zawierała wszystkie elementy podmiotowo i przedmiotowo istotne dla tego rodzaju czynności prawnej, spełnione też zostały wymagania co do formy czynności. Sąd podkreślił przy tym znaczenie szczególnej formy takiej umowy, rolę notariusza oraz związane z tym domniemanie autentyczności i zgodności z prawdą oświadczeń zawartych

w akcie notarialnym (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2000 roku, IV CKN 1083/00, LEX nr 52529).

W ocenie Sądu I instancji, za prawdziwością twierdzenia pozwanej, że w 2003 roku strony zawarły umowę pożyczki, przemawiała okoliczność, że powódka i jej mąż zmagali się w tym okresie z problemami finansowymi, podczas gdy sytuacja materialna pozwanej była dobra, a relacje pomiędzy siostrami - bardzo dobre. Za takim ustaleniem przemawiał ponadto fakt złożenia przez strony przed notariuszem zgodnych oświadczeń w kwestii istnienia bezspornej i wymagalnej wierzytelności w kwocie 110.000 złotych z tytułu pożyczki oraz okazania notariuszowi umowy pożyczki. Powódka potwierdziła sprzedaż gospodarstwa rolnego (...) za kwotę 110.000 złotych, których faktycznie nie otrzymała, przed Sądem Okręgowym w Olsztynie w dniu 10 maja 2007 roku. Nadto, po zawarciu umowy sprzedaży, powódka podjęła czynności zmierzające do wygaszenia użytkowania przedmiotowych nieruchomości przez jej męża, jak również nie zaprzeczyła prawu własności pozwanej w toku postępowania karnego przeciwko niemu.

Sąd Okręgowy ustalił również, że pozwana I. H. wykonywała akty władztwa w stosunku do nabytych nieruchomości polegające na wypowiedzeniu M. G. umowy użytkowania, wyłączeniu mu prądu, podjęciu w 2006 roku działań eksmisyjnych, uregulowaniu podatków. (...) te stanowiły też zabezpieczenie jej zobowiązań.

Poza w/w argumentami przyjęciu pozorności umowy sprzedaży sprzeciwiała się, zdaniem Sądu I instancji, okoliczność, że dopiero realna groźba utraty nieruchomości, z uwagi na znacznie zaawansowane czynności egzekucyjne, zmusiła powódkę do wystąpienia z przedmiotowym pozwem. Przedtem, także w zeznaniach składanych przed organami państwowymi, pod rygorem odpowiedzialności z art. 233 § 1 k.k., nie kwestionowała ona prawa własności pozwanej.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy powództwo oddalił na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 83 k.c.

***Apelację od tego wyroku wywiodła powódka zarzucając sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Wniosła o zmianę tego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.***

***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

***Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.***

Sąd Apelacyjny w całości podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, i uznał je za swoje,.

Nie ulega wątpliwości, że pozorność umowy jest okolicznością faktyczną, a do jej przyjęcia niezbędne jest ustalenie, że obie strony umowy złożyły oświadczenia woli mając pełną, zgodną świadomość braku zamiaru wywołania jakichkolwiek skutków prawnych albo ukrycia innej zamierzonej czynności. Tylko pozytywne ustalenia faktyczne w tym zakresie uprawniają do przyjęcia sankcji bezwzględnej nieważności umowy (tak Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z 3 marca 2006 r. sygn. akt II CK 428/05). W pierwszej kolejności rozważania wymagały więc zawarte w uzasadnieniu apelacji zarzuty dotyczące dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych. Apelująca zarzuciła mianowicie, że Sąd Okręgowy „wykazał się daleko posuniętą powierzchownością w ocenie faktów i okoliczności niniejszej sprawy”, „nie wyciągnął wniosków z istniejących w sprawie pozostałych okoliczności uprawdopodobniających twierdzenia powódki”, „bezkrytycznie przyjął wszystkie twierdzenia pozwanej mimo braku jakichkolwiek dowodów uwiarygodniających jej słowa”, a także pominął twierdzenia powódki dotyczące jej wcześniejszych, bezskutecznych starań o zwrot nieruchomości. Zarzuciła ponadto, że w okolicznościach ujawnionych przez nią w tej sprawie twierdzenia strony pozwanej należało traktować z daleko idącą ostrożnością, czego Sąd Okręgowy nie uczynił.

W świetle tak sformułowanych zarzutów apelacji kluczowym wydaje się wyjaśnienie pojęcia ciężaru dowodu, jego rozkładu i skutków. Stosownie do art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi

skutki prawne (art. 6 k.c.). Regułę tę uzupełnia art. 232 k.p.c., który nakłada na strony obowiązek wskazywania dowodów koniecznych dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą one skutki prawne. W konsekwencji więc strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swoich twierdzeń, ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał, a Sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów.

W niniejszej sprawie ciężar dowodu pozorności umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 1 kwietnia 2005 roku spoczywał na powódce, która mogła za pomocą wszelkich środków dowodowych wykazywać, że wola stron umowy była inna niż to zostało stwierdzone w akcie notarialnym obejmującym tę umowę, a tym samym obalić domniemanie zgodności z prawdą tego, co zostało urzędowo stwierdzone w tym akcie. Jedynie w celu podkreślenia znaczenia tej kwestii dla rozstrzygnięcia przypomnieć należy za Sądem Okręgowym, iż, zgodnie z art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (j.t. Dz. U. z 2008 roku, Nr 189, poz. 1158 ze zm.), akt notarialny jest dokumentem urzędowym w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. Z dokumentem urzędowym związane zaś jest domniemanie zgodności z prawdą tego, co zostało w nim urzędowo stwierdzone.

W tym miejscu przyznać należy, iż Sąd Okręgowy zaniechał wyjaśnienia w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przesłanek dokonanej oceny dowodów, a w szczególności którym z nich, w jakiej części i z jakich przyczyn odmówił wiarygodności (art. 328 §2 k.p.c.). Analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego prowadzi jednak do zbieżnego ze stanowiskiem tego Sądu wniosku, że powódka nie sprostała spoczywającym na niej obowiązkom w zakresie dowodzenia.

Dowodu zdolnego obalić domniemanie prawdziwości oświadczeń stron stwierdzonych aktem notarialnym z pewnością nie stanowiły zeznania samej powódki. Przede wszystkim przypomnienia wymaga, że przed Sądem Rejonowym w Olecku w sprawie V K 719/05 H. G. zeznała, pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych zeznań, że w kwietniu 2005 roku sprzedała przedmiotowe nieruchomości swojej siostrze I. H.. Analogicznej treści zeznania złożyła również przed Sądem Okręgowym w Olsztynie w sprawie VI RC 3015/05. W aktualnie rozpoznawanej sprawie zeznaje natomiast zgoła odmiennie. Jej obecnych zeznań nie sposób więc uznać za wiarygodne, gdyż mijanie się z prawdą, gdy chodzi o własny interes majątkowy, jak widać, przychodziło powódce stosunkowo łatwo.

Wystarczającej podstawy do uznania, że rzeczywista wola stron umowy sprzedaży z dnia 1 kwietnia 2005 roku była inna niż to, co zostało stwierdzone w akcie notarialnym nie dały również zeznania przesłuchanych w sprawie świadków. Stwierdzenia świadka M. G. dotyczące pozorności tej umowy należy traktować wyłącznie jako jego subiektywną, niepopartą faktami ocenę, zwłaszcza, jeśli zważyć, że przed Sądem Rejonowym w Olecku w sprawie V K 719/05 wyjaśniał, iż jeszcze w lipcu 2005 roku nie wiedział o zmianie właściciela nieruchomości. Nic istotnego do sprawy nie wniosły także lakoniczne zeznania świadka A. O..

Dla obalenia domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało urzędowo stwierdzone w akcie notarialnym, obejmującym umowę z dnia 1 kwietnia 2005 roku nie jest wystarczające stwierdzenie, że pozwana nie objęła nieruchomości we władanie, nie ubiegała się o dopłaty unijne, czy też, że początkowo nie opłacała podatków od tych nieruchomości, skoro jednocześnie angażowała się w sprawy związane z nieruchomościami w inny sposób. Już w 2005 r. wzięła ona udział w charakterze oskarżyciela posiłkowego w sprawie V K 719/05 toczącej się przed Sądem Rejonowym w Olecku, zaś w 2006 roku podjęła próbę wyeksmitowania M. G. z przedmiotowych nieruchomości. W 2009 roku pozwana zaczęła też płacić podatek od nieruchomości.

Zarówno powyższe okoliczności, jak i fakt, że dopiero w 2005 roku powódka uregulowała podatek od umowy pożyczki z dnia 10 lutego 2003 roku, czy wreszcie treść złożonej do akt, wyrwanej z kontekstu korespondencji emaliowej mogły być, w ocenie Sądu Apelacyjnego, co najwyżej, źródłem wątpliwości co do rzeczywistej woli stron stwierdzonej aktem notarialnym, jednak nie dawały one pewności, ani nawet wysokiego stopnia prawdopodobieństwa, że wola ta faktycznie była inna, a w szczególności, że strony nie zamierzały wywołać jakichkolwiek skutków prawnych dokonywanej czynności lub ich zamiarem było ukrycie innej, zamierzonej czynności prawnej.

Wobec powyższego, zaprezentowana w apelacji odmienna ocena zebranego materiału dowodowego, nie była w stanie podważyć ustaleń Sądu I instancji.

Stosownie do wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. zasady swobodnej oceny dowodów, to Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów i czyni to według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Jeżeli, jak w tej sprawie, z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to jego ocena dowodów nie narusza zasady wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c., nawet jeśliby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału da się wysnuć, równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, wnioski odmienne. Skuteczne podważenie oceny dowodów dokonanej przez Sąd możliwe byłoby tylko w przypadku wykazania, że, w świetle powyższych kryteriów, brak jest powiązania przyjętych wniosków z zebraniem materiałem dowodowym. Apelacja powódki tego wymogu nie spełnia, a zawarta w niej sama polemika ze stanowiskiem Sądu Okręgowego nie mogła odnieść skutku.

Dlatego na mocy art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono mając na uwadze wynik tego postępowania. Powódka przegrała sprawę w postępowaniu odwoławczym i dlatego, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c., powinna zwrócić stronie pozwanej poniesione przez nią koszty postępowania odwoławczego, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu apelacyjnym, określone zgodnie ze stawkami wymienionymi w § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, Nr 163, poz. 1349 ze zm.).