

Sygn. akt VIII Ca 299/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Rafał Krawczyk (spr.)
Sędziowie:	SSO Małgorzata Kończal SSO Włodzimierz Jasiński
Protokolant:	sekr. sądowy Natalia Wilk

po rozpoznaniu w dniu 21 sierpnia 2013 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. Z.**

przeciwko **J. M.**

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 5 kwietnia 2013 r.

sygn. akt I C 223/12

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od powódki Z. Z. na rzecz pozwanej J. M. kwotę 1200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

Sygnatura akt: VIII Ca 299/13

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Toruniu w sprawie z powództwa Z. Z. przeciwko J. M. o ustalenie oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Powódka wniosła o ustalenie, iż umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) w budynku należącym do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. jest nieważna, bowiem

oświadczenia złożone przez powódkę i pozwaną o sprzedaży i kupnie tego mieszkania w dniu 11 sierpnia 2005 r. przed notariuszem zostały złożone dla pozoru.

Sąd Rejonowy ustalił, że J. M. jest córką siostrzeńca Z. Z.. W 2005 r. babcia J. M. S. M. mieszkała razem z Z. Z.. Z. Z. opiekowała się chorującą siostrą i dysponowała jej emeryturą. Razem kobiety dysponowały kwotą około 2500 zł na wspólne utrzymanie.

W dniu 11 sierpnia 2005 r. w Kancelarii Notarialnej w T. Z. Z. zawarła z J. M. umowę sprzedaży za cenę 50.000 złotych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T. przy ul. (...) w budynku należącym do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T.. W §4 umowy zawarto oświadczenie o przekazaniu przed datą aktu notarialnego ceny sprzedaży i okoliczność ta została potwierdzona przez Z. Z.. W §6 umowy J. M. wyraziła zgodę na dożywotnią zamieszkanie Z. Z. w lokalu oraz zobowiązała się zapewnić jej dożywotnią opiekę w chorobie i starości.

Cena sprzedaży w kwocie 50.000 zł została Z. Z. przekazana przez J. M. kilka dni przed aktem notarialnym.

Po zawarciu aktu notarialnego w 2005 r. powódka nadal mieszkała w lokalu przy ul. (...), w którym między innymi następnie wymieniła dwukrotnie drzwi wejściowe, zakupiła dwukrotnie lodówkę, kuchenkę gazową, wymieniła meble w kuchni, w łazience założyła nowe kafelki, nabyła wc kompakt i pralkę oraz dwa nowe telewizory. Z. Z. korzystała z prywatnych wizyt u lekarzy okulisty, dermatologa i dentysty. Z. Z. chętnie robiła prezenty najbliższej rodzinie, a także przekazywała im środki pieniężne m.in. córce J. M. przekazywała 100 zł kieszonkowego, a żonie M. M. mieszkającej w T. kilkakrotnie przesyłała kwoty 300 zł.

Środki finansowe na zakup mieszkania J. M. posiadała między innymi z prezentów ślubnych wręczanych w formie pieniędzy w dniu 13 września 2003 r.

Po śmierci S. M. Z. Z. (1) w 2011 r. zażądała od A. M. (1) wydania jej części pieniędzy uzyskanych z zasiłku pogrzebowego w zamian za opiekę sprawowaną przez nią nad siostrą. Gdy A. M. (1) odmówił żądała w ten sprawie interwencji od J. M..

Zdaniem Sądu Rejonowego powództwo o ustalenie pozorności umowy w całości okazało się nieuzasadnione.

Sąd I instancji podkreślił, że z pozornością mamy do czynienia gdy z jednej strony jest brak zamiaru wywołania skutków prawnych, a z drugiej strony zachodzi jednoczesny zamiar stworzenia okoliczności mających na celu zmylenie osób trzecich. Obie przesłanki muszą być spełnione. Natomiast w sytuacji, w której tylko jedna ze stron ma zamiar nadać swemu oświadczeniu walor pozorności i nie ma na to zgody drugiej strony nie skutkuje pozornością czynności prawnej. Czynność jest ważna i wywołuje skutki prawne, objęte treścią oświadczeń woli obu stron. Z tym, że dokonanie czynności w formie aktu notarialnego nie wyklucza jej pozorności. Podstawowa w tym kontekście jest zgoda drugiej osoby na złożenie oświadczenia woli dla pozoru i braku zamiaru kreowania określonego stosunku prawnego.

Sąd Rejonowy wskazał, że w realiach przedmiotowej sprawy niewątpliwym zamiarem stron składających oświadczenia w akcie notarialnym z dnia 11 sierpnia 2005 r. było przede wszystkim przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz pozwanej, a także ustanowienie służebności mieszkania dla Z. Z..

Jak wykazano wcześniej materiał dowodowy nie dostarczył podstaw dla stwierdzenia, iż do zapłaty ceny za lokal mieszkalny nie doszło.

Powódce nie udało się podważyć zeznań świadka A. M. (2) oraz pozwanej J. M., których twierdzenia z kolei doznały wsparcia w relacjach innych osób, w tym również świadków bezstronnych, nie będących osobami najbliższymi i relacje te układały się w spójną, logiczną całość. Na podstawie tych relacji wynikało bezsprzecznie, iż od ślubu w roku 2003 J. M. i A. M. (2) posiadali środki finansowe na zakup mieszkania, a następnie skorzystali z możliwości zakupu mieszkania powódki na atrakcyjnych warunkach finansowych. Cena za lokal mieszkalny powódki niższa w stosunku do rynkowej z jednej strony uzasadniała dokonanie przez pozwaną tego zakupu, mimo iż nosiła się z zamiarem kupna mieszkania większego, a z drugiej strony obniżenie ceny przez powódkę przy sprzedaży mieszkania dla wnuczki swojej siostry

i po uzyskaniu uprzedniego wsparcia przy wykupie tego lokalu od szwagra również jawiło się jako prawdopodobne i logiczne. Jednocześnie fakt przekazania kwoty 50.000 zł został nie tylko wykazany dowodem w postaci aktu notarialnego, zeznaniami A. M. (2) i twierdzeniami pozwanej, ale także wykazany zeznaniami innych świadków, którzy potwierdzili, iż po 2005 r. powódka dokonała szeregu zakupów wartościowych sprzętów do mieszkania, a także remontu mieszkania. W ocenie Sądu niewiarygodne jawi się natomiast twierdzenie powódki, iż dwie emerytury w łącznej kwocie około 2500 zł, którymi dysponowała miałyby swobodnie wystarczyć zarówno na utrzymanie jej, jak i chorującej poważnie siostry S. M., a także na dokonywanie licznych zakupów. Wręcz przeciwnie jako wysoce bardziej logiczne jawi się to, iż po śmierci siostry i konieczności utrzymania się przez powódkę wyłącznie z własnej emerytury w wysokości około 1300 zł, środków finansowych na utrzymanie stylu życia powódki nagle okazało się zbyt mało. Powyższe, w ocenie Sądu Rejonowego skłoniło powódkę w pierwszej kolejności do domagania się pieniędzy z zasiłku pogrzebowego i ubezpieczenia S. M., a następnie w złości po niezrealizowaniu planu do zakwestionowania przedmiotowej umowy.

Wobec tego Sąd Rejonowy ustalił wbrew sugestiom powódki, iż między stronami przedmiotowej umowy zgodnie z jej brzmieniem doszło do przeniesienia własności pieniędzy, a pozwanej wydane zostały klucze do lokalu mieszkalnego i wydany w ten sposób został przedmiot sprzedaży.

Konkludując, Sąd Rejonowy nie podzielił podnoszonych przez stronę powodową zarzutów i stwierdził, iż zawarta przez strony umowa była w całości ważna nie dopatrując się jej pozorności. Sąd I instancji wskazał, że w przedmiotowej sprawie wola stron dotyczyła przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego. Strony dokonując umowy z dnia 11 sierpnia 2005 r. znały zarówno przedmiot czynności prawnej jak i jej skutek. Co więcej, osiągnięcie takiego rezultatu było ich wyraźnym i zgodnym zamiarem uwidocznionym w akcie notarialnym. W konsekwencji nie może być mowy o nieważności umowy.

Mając na względzie powyższą argumentację, Sąd Rejonowy oddalił powództwo jako bezzasadne.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka zaskarżyła w całości, wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Skarżąca zarzuciła:

- naruszenie art. 232 kpc poprzez przyjęcie, że powódka nie wykazała, iż umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w T., przy ul. (...) w T. jest nieważna,
- naruszenie art. 233 kpc przez błędne ustalenie stanu faktycznego polegające na przyjęciu, że: umowa sprzedaży mieszkania nie była umową pozorną, powódka otrzymała kwotę 50.000 zł jako cenę sprzedaży, umowa w części odnoszącej się do świadczeń pozwanej w stosunku do powódki była przez pozwaną wykonywana, powódka łącznie ze swoją siostrą dysponowała na swoje utrzymanie dysponowała jedynie kwotą w wysokości 2500 zł,
- a także naruszenie przepisów prawa materialnego art. 83 §1 kc przez jego niezastosowanie, podczas gdy w sprawie niniejszej zostały spełnione przesłanki pozorności oświadczeń woli stron umowy – w postaci braku woli wywołania skutków prawnych złożonych oświadczeń woli.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji powódki jako bezzasadnej oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa adwokackiego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy w pełni utożsamia się z ustaleniami faktycznymi dokonanyymi przez Sąd Rejonowy, przyjmując je za własne podobnie jak prawną ocenę tych ustaleń. Zdaniem Sądu Okręgowego rozstrzygnięcie pierwszoinstancyjne w całości znajduje odzwierciedlenie w zebranym w sprawie materiale dowodowym.

W szczególności za Sądem Rejonowym należało uznać, że nie istnieją podstawy do przyjęcia pozorności umowy sprzedaży lokalu. Nie zachodzą zarzucane w apelacji naruszenia prawa procesowego ani materialnego. Należy zatem przypomnieć, że zgodnie z art. 60 §2 kc w umowach należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. W okolicznościach sprawy zdaniem Sądu Okręgowego wola stron zawarcia w dniu 11 sierpnia 2005 r. umowy sprzedaży nie nasuwa wątpliwości okoliczność ta wyklucza przyjęcie pozorności umowy. Bezspornym jest, iż propozycja sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego wyszła od pozwanej, która zresztą w tym czasie poszukiwała większego mieszkania. Propozycję tą pozwana złożyła powódce, po tym jak przy okazji darowania swojego mieszkania przez babcię pozwanej jej bratu, powódka poinformowała pozwaną, że chce uregulować sprawę własnego mieszkania. Następnie sama powódka potwierdziła, że zarówno pozwana, jak też matka pozwanej namawiała powódkę do sprzedaży jej mieszkania pozwanej, a powódka „się temu nie opierała” (k. 230v). Istotne jest to, co powódka dopowiedziała, że w żaden sposób nie ciążyła na niej powinność darowania przedmiotowego mieszkania pozwanej. Natomiast pozwana traktowała zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego od powódki jako lokatę kapitału (choć mieszkanie faktycznie nie spełniało oczekiwań pozwanej), gdyż zostało nabyte w bardzo korzystnej cenie. Bez znaczenia w omawianym względzie pozostają powoływane przez stronę skarżącą zeznania świadków w myśl, których w rodzinie panowało nie tylko przekonanie ale i oczekiwanie, że przedmiotowe mieszkanie zostanie przez powódkę przekazane jej wnukom w formie darowizny. Wszak decydujące znaczenie miała tu wola stron w chwili zawarcia umowy, którą - jak to już zostało wyżej podkreślone - wyznacza okoliczność, że powódka przystała na propozycję kupna od niej przez pozwaną mieszkania. Podobnie bez znaczenia pozostaje również sam zamiar nie pobierania przez powódkę od pozwanej ceny sprzedaży. Niczego w tym stanie rzeczy nie zmienia też wskazywana przez powódkę rozbieżność w zeznaniach świadków co do kwoty pieniędzy zebranych przez pozwaną wraz z mężem podczas wesela. Bezspornym jest to, że pieniądze podczas uroczystości ślubnej pozwana zebrała, w tym jak przyznawała sama powódka również od osób, które nie były na weselu (jak powódka) natomiast na zapłatę ceny za mieszkanie przeznaczone zostały pieniądze pochodzące nie tylko z tego źródła (jak wyjaśniła pozwana - również z funduszu zakładowego świadczeń socjalnych oraz ze sprzedaży części kolekcji monet przez męża pozwanej).

Jednocześnie brak racjonalnych przesłanek, aby po stronie powódki przypisywać wolę odmienną aniżeli wola faktycznej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Trudno założyć, aby powódka dokonując czynności prawnej, chciała w rzeczywistości zachować nieruchomość dla siebie na własność, podczas gdy jednocześnie przez ustanowienie dla siebie osobistej, bezpłatnej, dożywotniej służebności mieszkania, w sposób oczywisty zapewniła sobie możliwość dalszego mieszkania w należącym do niej do tej pory mieszkaniu i stan taki trwał od wielu lat. Zachowanie takie wydaje się irracjonalne i nielogiczne w sytuacji gdy ani sytuacja majątkowa ani okoliczności rodzinne czy jakiegokolwiek inne nie powodowały jakiegokolwiek konieczności dysponowania lokalem. Trudno też znaleźć racjonalne powody, dla których strony miałyby się odwoływać do tak karkołomnych konstrukcji prawnych jak pozorna umowa sprzedaży mieszkania. Pozorność ma zwykle na celu stworzenie pozoru (fikcji) dokonania czynności na zewnątrz, który ma służyć innym celom niż ten pozornie wynikający z umowy (np. ukryciu majątku przed wierzycielami, uzyskaniu nienależnych świadczeń itp.). Trudno dopatrzeć się jakiemu celowi służyć by miało służyć zawarcie pozornej umowy w omawianym przypadku, nie sposób bowiem przyjąć aby pozorna umowa sprzedaży miała w rzeczywistości kryć umowę darowizny. Z kolei gdyby przyjąć, że hipotetycznie tak było to oczywiste jest też, że strony w fikcyjnej umowie nie podawałyby niższej od rzeczywistej rynkowej ceny lokalu. Obniżona w porównaniu z rzeczywistą ceną spółdzielczego prawa do lokalu jawi się natomiast jako racjonalna przy uwzględnieniu prawa powódki do dalszego zamieszkiwania powódki w będącym przedmiotem umowy lokalu w nieograniczonej czasowo w sposób przewidywalny perspektywie.

Stwierdzić zatem należy, że zachowane zostały przedmiotowo istotne elementy dla umowy sprzedaży. Ostatecznie doszło do przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na pozwaną i wydania jej lokalu, czego nie zaprzecza fakt, iż pozwana nie zamieszkała w zakupionym mieszkaniu. Umowa zawierała też drugi element istotny dla sprzedaży

– ustalenie ceny i sposobu jej uiszczenia. W tym zakresie paragraf 3 i 4 umowy stanowił, że cena w wysokości 50.000 zł „została zapłacona przez kupującą przed podpisaniem aktu”. W całości należało w tym zakresie podzielić wnioskowanie Sądu Rejonowego co do tego, iż materiał dowodowy (zwłaszcza zeznania potwierdzające zapłatę ceny za ograniczone prawo rzeczowe oraz fakt dokonywania przez powódkę po 2005 r. zakupu szeregu wartościowych sprzętów do mieszkania, jak też twierdzenia pozwanej) w sposób wystarczający pozwalał na przyjęcie, że cena została przez kupującą zapłacona. Wobec powyższego ewentualność, że faktycznie pełna cena sprzedaży nie została uiszczona przez pozwaną zachodziłaby jedynie w razie uznania, że powódka świadomie zrezygnowała z przyjęcia od pozwanej ceny sprzedaży, ale taka okoliczność w żadnym przypadku nie daje podstaw do stwierdzenia pozorności umowy. Logiczne jest zatem wnioskowanie, iż złożenie po wielu latach pozwu mającego dowodzić pozorności umowy nie wynikało z rzeczywistej pozorności umowy sprzedaży tylko z konfliktu jaki zaistniał między powódką i pozwaną w kilka lat po zawarciu i wykonaniu umowy sprzedaży. Okoliczności takie pozostają jednak irrelewantne z punktu widzenia ważności umowy, której dotyczy sprawa niniejsza.

W tej sytuacji skoro bezzasadne okazały się zarzuty apelacyjne, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 §1 kpc w zw. z art. 108 §1 kpc oraz §6 pkt 5 i §13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów niepłatnej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).