

Sygn. akt V ACa 249/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Katarzyna Żymełka
Protokolant:	Katarzyna Macoch

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2021 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa S. S. (1)

przeciwko B. S.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 14 stycznia 2019 r., sygn. akt I C 609/18,

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki 4 050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

	SSA Katarzyna Żymełka	
--	-----------------------	--

Sygn. akt V ACa 249/19

## UZASADNIENIE

Powódka S. S. (1) w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej B. S. domagała się ustalenia, że umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...), stwierdzona aktem notarialnym Rep. A (...), zawarta 31 marca 2016 r., przed notariuszem M. N. z Kancelarii Notarialnej w G., pomiędzy S. S. (1) i B. S., jest nieważna oraz wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Pozwana, w odpowiedzi na pozew, wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z 14 stycznia 2019 r., sprostowanym w zakresie kosztów procesu postanowieniem z 16 stycznia 2019 r., Sąd Okręgowy w Gliwicach ustalił, że umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), dla którego w Sądzie Rejonowym w (...) prowadzona jest księga wieczysta nr (...), zawarta w formie aktu notarialnego nr Rep. A (...), pomiędzy S. S. (1) i B. S., w Kancelarii Notarialnej w G. przed notariuszem M. N., jest nieważna (punkt 1) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki 10 917 zł tytułem kosztów procesu (punkt 2).

Sąd Okręgowy ustalił, że w grudniu 2001 r. powódka z córką P. S. zakupiła kamienicę położoną w G. przy ul. (...). Budynek wymagał generalnego remontu, który został przeprowadzony przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Mieszkanie nr (...) stanowiło samodzielny i wyodrębniony lokal, który został połączony z lokalem nr (...), którego właścicielem była P. S.. Połączone lokale stanowiły jedno mieszkanie. Po przeprowadzeniu remontu tego mieszkania zostało ono przekazane do użytkowania synowi powódki S. S. (2) oraz jego żonie B. S., którzy zamieszkali w nim w 2012 r. Ponosili opłaty związane z korzystaniem z mieszkania. Nie ponosili żadnych kosztów na rzecz właścicieli. S. S. (2) i B. S. nie posiadali środków ani na zakup ani na wynajęcie mieszkania. Powódka planowała darować mieszkanie synowi i jego żonie. S. S. (2) posiadał zadłużenie, około miliona złotych, związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Przeciwno S. S. (2) toczyły się postępowania egzekucyjne, co rodziło jego obawę o darowanie mu na własność mieszkania. S. S. (2) przekonał powódkę, aby darowała mieszkanie jego żonie, co dawało gwarancję zachowania mieszkania pomimo prowadzonych przeciwko S. S. (2) postępowań egzekucyjnych. S. S. (2) wobec planu uzyskania kredytu na działalność gospodarczą, po sugestii doradcy finansowego M. D., zaproponował aby własność mieszkania została przekazana pozwanej w drodze umowy sprzedaży a nie umowy darowizny. Uzasadniał to niższym oprocentowaniem kredytu. Powódka zawarła z pozwaną pozorną umowę sprzedaży mieszkania. Zgodnie z ustaleniami pozwana nie uiszczała ceny sprzedaży, pokryła jedynie koszty związane z zawarciem umowy przed notariuszem. W umowie z 31 marca 2016r., zawartej w formie aktu notarialnego, powódka oświadczyła, że sprzedaje na rzecz pozwanej własność lokalu nr (...) za 110 000 zł, która została uiszczona przed podpisaniem umowy. Pozwana nie przekazała powódce żadnej kwoty z tytułu ceny sprzedaży mieszkania. Na podstawie umowy sprzedaży pozwana została wpisana do księgi wieczystej jako właścicielka lokalu. Pozwana zatrudniona na podstawie umowy o pracę otrzymywała minimalne wynagrodzenie. We wrześniu 2009 r. zawarła umowę o pracę z S. S. (2) za wynagrodzeniem 5 900 zł, a w styczniu z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością za wynagrodzeniem 2 800 zł. Pozwana prowadziła wspólnie z S. S. (2) działalność gospodarczą. na pokrycie związanych z nią kosztów pożyczali pieniądze od męża powódki i matki pozwanej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie powódki, uznając że umowa sprzedaży mieszkania stanowiła czynność pozorną, a przez to nieważną. Pod umową tą była ukryta inna czynność – umowa darowizny. Zamiarem powódki było zabezpieczenie buty rodziny syna i uregulowanie stanu prawnego mieszkania, w którym jej syn z żoną mieszkał. Do zawarcia pozornej umowy sprzedaży doszło nie dlatego, że powódka zmieniła decyzję. Powodem zawarcia tej umowy było umożliwienie synowi i jego żonie uzyskania korzystnie oprocentowanego kredytu, którego zabezpieczeniem miało być mieszkanie. Wolą powódki nie było uzyskanie zapłaty ceny, a pozwana nie miała zamiaru jej uiszczyć. Oświadczenia zawarte w akcie notarialnym nie przystawały do oświadczeń i woli stron decydujących o skutecznym zawarciu umowy sprzedaży. Pozwana знаła wszystkie ustalenia, wiedziała że nie zapłaci ceny za mieszkanie. Od 4 lat pozwana wraz z synem powódki mieszkała w lokalu i nie ponosiła żadnych opłat na rzecz powódki jako jego właścicielki. Zasady doświadczenia życiowego pozwalają na przyjęcie hipotezy, że w takich okolicznościach darowizna nieruchomości jest naturalną konsekwencją zamieszkiwania w nieruchomości przez dłuższy czas. Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana dobrowolnie zrezygnowała ze złożenia zeznań. Wskazał również, że dowód z zeznań świadków na okoliczność nieuiszczenia ceny sprzedaży nie stanowił dowodu przeciw lub ponad osnowę dokumentu – aktu notarialnego, bowiem zawarte w nim oświadczenie o uzyskaniu ceny sprzedaży stanowiło oświadczenie wiedzy, a nie oświadczenie woli. Pozwana natomiast nie wykazała, że dysponowała gotówką w wysokości pozwalającej na zakup mieszkania. Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał art. 189 k.p.c. w związku z art. 83 § 1 k.c. O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku wniosła pozwana i zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych polegający na: a) przyjęciu że umowa sprzedaży była pozorna, w sytuacji gdy faktycznie doszło do rozliczenia ceny sprzedaży, b) uznaniu za wiarygodne

zeznań świadków spokrewnionych bądź będących w bliskich relacjach z powódką, podczas gdy z ich treści wynika, że były uzgadniane przez świadków, co powinno je dyskwalifikować w kontekście konfliktu pomiędzy pozwaną a synem powódki; c) uznaniu za niewiarygodne zeznań świadków powołanych przez pozwaną, w sytuacji gdy były szczerze i zgodne z prawdą; d) oparciu motywów uzasadnienia wyłącznie na podstawie okoliczności niekorzystnych dla pozwanej i pominięciu faktów takich jak: ustalenie rozliczenia ceny sprzedaży, zawarcie i niekwestionowanie aktu notarialnego w chwili dokonywania czynności, złożenie przez powódkę oświadczenia o przyjęciu ceny sprzedaży, wysokość zarobków pozwanej.

Skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Pozwana wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

W piśmie procesowym z 16 kwietnia 2019 r. pozwana zarzuciła naruszenie: a) art. 189 k.p.c. poprzez uwzględnienie powództwa pomimo braku interesu prawnego; b) art. 244 § 1 k.p.c. i art. 247 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków i stron przeciwko osnowie dokumentu urzędowego oraz dokumentu sporządzonego w formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności, mimo braku szczególnych okoliczności sprawy, które by to uzasadniały, a w szczególności wobec wyraźnego oświadczenia powódki, że to ona i jej rodzice byli inicjatorami umowy sprzedaży, a ponadto wobec braku ustaleń, że w istocie nie doszło między stronami do zawarcia umowy sprzedaży; c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób polegający na podzieleniu zeznań powódki oraz świadków P. S., S. S. (2), K. D. i H. S., pomimo że tych osób są sprzeczne ze zgromadzonym materiałem w sprawie, w szczególności z dokumentem urzędowym, jak również osoby te z uwagi na interes ekonomiczny nie są bezstronne oraz odmówienie wiary zeznaniom świadków J. K. i J. R., pomimo że ich zeznania są wyważone, wydają się obiektywne, podają okoliczności korzystne dla obu stron; d) art. 328 § 1 k.p.c. oraz art. 321 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku w sposób sprzeczny z treścią tego przepisu, w szczególności poprzez brak wskazania na czym polega interes powódki, brak podania podstawy prawnej oraz brak odniesienia się w uzasadnieniu wyroku do wniesienia powództwa po dwóch latach od zawarcia umowy; e) art. 65 § 2 k.c. poprzez nieuwzględnienie tego przepisu i brak ustaleń co do okoliczności jaki był zgodny zamiar stron przy zawieraniu umowy, a także sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału, polegającą na uznaniu, że nie było zamiarem stron zawarcie umowy sprzedaży, pomimo że powódka przyznaje tę okoliczność, co samo w sobie uniemożliwia uwzględnienie powództwa.

Sąd Apelacyjny rozpoznając sprawę na skutek apelacji pozwanej, w granicach zaskarżenia i podniesionych zarzutów, zważył co następuje.

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Odnosnie do możliwości formułowania innych zarzutów, po upływie terminu do wniesienia apelacji, niż podniesione we wniesionej w terminie apelacji należy wskazać, że Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 11 kwietnia 2000 r., III CKN 237/00, podał że sąd drugiej instancji nie ma podstaw do wykroczenia poza zarzuty zawarte w apelacji. Zarzuty, na jakich apelacja została przez skarżącego oparta, wyznaczają także jej granicę. Sąd drugiej instancji nie ma upoważnienia do rozpoznania sprawy z urzędu poza granicami apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), jedynie w granicach zaskarżenia bierze z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Granice apelacji nie są tożsame z granicami zaskarżenia. Z jednej strony, skarżący ma obowiązek określić wiążąco zakres zaskarżenia orzeczenia sądu pierwszej instancji, z tym skutkiem, że w pozostałym zakresie staje się ono prawomocne. Z drugiej strony skarżący nie może zmienić granic apelacji w taki sposób, aby poddać ocenie sądu odwoławczego niezaskarżoną część orzeczenia. Skarżący decyduje zatem nie tylko o tym, czy skorzysta z uprawnienia do poddania orzeczenia kontroli instancyjnej, ale określa także zakres, w jakim otwiera postępowanie przed sądem drugiej instancji. Brak jest podstaw do uznania, że to sąd drugiej instancji, bez względu na dyspozycję strony, ma (będąc jedynie ograniczony prawomocnością niezaskarżonej części orzeczenia) obowiązek wyjść poza zarzuty skarżącego i dokonać z urzędu całościowej kontroli orzeczenia. Dopuszczenie rozszerzenia lub zmiany zarzutów, po upływie terminu do zaskarżenia orzeczenia, stoi w sprzeczności nie tylko z zakazem rozszerzania lub zmiany samego żądania w instancji odwoławczej (art. 383 k.p.c.), ale z zasadą równego traktowania stron. Zasada ta jest wprost uwzględniana w przepisach kodeksu postępowania

cywilnego. Z podkreślenia (w art. 505<sup>9</sup> § 2 k.p.c.) zakazu „przytaczania” dalszych zarzutów po upływie terminu do wniesienia apelacji jedynie w odniesieniu do spraw rozpoznanych w postępowaniu uproszczonym nie mogą płynąć uzasadnione wnioski przeciwne. Przemawia za tym także ustawowe ograniczenie dopuszczalności opierania apelacji na podstawie powołania nowych faktów i (lub) dowodów, dokonane w art. 368 punkt 4 k.p.c. Konstytucyjna zasada dwuinstancyjności postępowania sądowego wiąże się jedynie z prawem każdej ze stron do zaskarżania orzeczeń wydanych w pierwszej instancji, w ustawowo określonym trybie (art. 78 i 175 ust. 1 Konstytucji RP). (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 1 grudnia 2000 r., V CKN 153/00).

Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, opublikowana w OSNC 2008 z. 6 poz. 55). Skarżący może zatem zmienić, podniesione w pisemnej apelacji, a także sformułować nowe, zarzuty naruszenia prawa materialnego, jeżeli mieszczą się w granicach zaskarżenia apelacji. Inaczej jest jednak w odniesieniu do zarzutów naruszenia prawa procesowego (innych niż dotyczące nieważności postępowania), które nie mogą być zmieniane po terminie otwartym do wniesienia apelacji.

W piśmie pozwanej z 11 kwietnia 2019 r., złożonym po upływie terminu do wniesienia apelacji, zatytułowanym „uzupełnienie apelacji pozwanej”, zarzuciła skarżąca naruszenie art. 189 k.p.c.

Podkreślić należy, że według ugruntowanych poglądów art. 189 k.p.c., aczkolwiek zamieszczony w ustawie procesowej, w istocie daje materialną podstawę żądania i jako taki traktowany jest jako przepis prawa materialnego (por. wyroki Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2001 r., II CKN 898/00 i z 19 kwietnia 2001 r., IV CKN 326/00). Naruszenie art. 189 k.p.c. podlega badaniu w każdym stanie sprawy i z urzędu.

Podstawową przesłanką merytoryczną powództwa o ustalenie jest istnienie interesu prawnego powoda. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. istnieje tylko wtedy, gdy powód w potrzebie ochrony swej sfery prawnej, uczynić może zadość przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. W konsekwencji przyjąć należy, że interes taki nie występuje, gdy możliwe jest wytoczenie powództwa o świadczenie, chyba że ze spornego stosunku prawnego wynikają dalsze skutki, których dochodzenie w drodze powództwa o świadczenie nie jest możliwe lub aktualne. Interes prawny musi występować w relacji do strony pozwanej. Dla ustalenia, że powód posiada interes prawny istotne jest to, aby rozstrzygnięcie wydane w oparciu o art. 189 k.p.c. gwarantowało powodowi skuteczną ochronę jego interesów. Wyrok ustalający musi więc być zdatny do tego, aby definitywnie zakończyć spór stron co do prawa czy stosunku prawnego.

Okoliczności sprawy przemawiały za uznaniem istnienia interesu prawnego powódki w wytoczeniu powództwa. Rozstrzygnięcie w sprawie odnosi się do sfery własności powódki i ewentualnych praw bądź ich braku do spornej nieruchomości i płynących z tego konsekwencji.

Wbrew stanowisku skarżącej, odnoszącego się do braku interesu prawnego powódki, ujawnienie prawa własności powódki w księdze wieczystej, w razie uwzględnienia wniesionego powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży, nie wymagałoby wytoczenia kolejnego powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie bowiem z art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić na podstawie orzeczenia sądu lub innych odpowiednich dokumentów. Podstawą wpisu w księdze wieczystej usuwającego niezgodność może być także wyrok ustalający nieważność umowy na podstawie art. 189 k.p.c. w związku z art. 58 k.c., na podstawie której dokonano wpisu nowego właściciela nieruchomości. Orzeczeniem takim, zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c., jest związany sąd wieczystoksięgowy. Nie musi być to orzeczenie stwierdzające prawo wnioskodawcy. Uwzględnienie wniosku o wpis w księdze wieczystej, opartego na podstawie orzeczenia ustalającego nieważność umowy, powoduje bowiem przywrócenie wpisu prawa własności osoby wcześniej ujawnionej jako właściciel tej nieruchomości. W postanowieniu z 25 sierpnia 2011 r., II CSK 665/10 Sąd Najwyższy przyjął,

że wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości, może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie dotychczasowego wpisu) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem tej umowy. Z powyższego stanowiska wynika, że brak interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości – w odniesieniu do powódki – zachodziłby wówczas, gdyby rzeczywisty stan prawny nieruchomości po uwzględnieniu tego powództwa nie odpowiadał już stanowi prawnemu, jaki był ujawniony w księdze wieczystej przed zawarciem kwestionowanej umowy.

Jeżeli zatem powódka przed zawarciem umowy sprzedaży była wpisana jako właściciel do księgi wieczystej (co miało miejsce w niniejszej sprawie – S. S. (1) była wpisana do księgi wieczystej nr (...), na podstawie umowy częściowego zniesienia współwłasności w drodze ustanowienia odrębnej własności lokali z 9 czerwca 2011 r. jako właściciel lokalu mieszkalnego), to po stwierdzeniu nieważności tej umowy orzeczenie to jest podstawą do zmiany wpisu bez konieczności wytaczania powództwa o uzgodnienie wpisu w księdze wieczystej.

Powyższe prowadzi do uznania, że powódka miała interes prawny, o którym mowa w art. 189 k.p.c. do wytoczenia powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Apelująca wskazała na dowolną ocenę dowodów, polegającą na błędnym uznaniu za: wiarygodne zeznań świadków spokrewnionych bądź będących w bliskich relacjach z powódką oraz za niewiarygodne zeznań świadków przez nią powołanych. Zarzut ten stanowi naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., tj., zasady swobodnej oceny dowodów. Skarżąca zarzuciła także błędne ustalenie faktów.

Zgodnie z treścią wskazanego powyżej przepisu sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów pod kątem ich wiarygodności i mocy należy do podstawowych obowiązków sądu. Sąd dokonuje swobodnej oceny dowodów, która nie może jednak przekształcić się w ocenę dowolną. Granice sędziowskiej oceny dowodów wyznaczają przepisy proceduralne (przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o dowodach i postępowaniu dowodowym), reguły logicznego rozumowania oraz zasady doświadczenia życiowego. Ujęcie swobodnej oceny dowodów w ramy proceduralne oznacza, że musi ona odpowiadać warunkom określonym przez ustawę procesową. Oznacza to, że po pierwsze, sąd może opierać się jedynie na dowodach prawidłowo przeprowadzonych. Po drugie, ocena dowodów musi być dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, tj. sąd musi ocenić wszystkie przeprowadzone dowody oraz uwzględnić towarzyszące im okoliczności, które mogą mieć znaczenie dla oceny mocy i wiarygodności tych dowodów. Po trzecie, sąd zobowiązany jest przeprowadzić selekcję dowodów, tj. dokonać wyboru tych, na których się oparł i ewentualnie odrzucić inne, którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Wiąże się to jednocześnie z obowiązkiem należytego uzasadnienia orzeczenia. W związku z powyższym postawienie sądowi pierwszej instancji skutecznego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania naruszenia przepisów prawa procesowego o dowodach lub uchybienia zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, bowiem tylko takie zarzuty można przeciwstawić uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. W tej sytuacji nie będzie wystarczające samo przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze i znaczeniu poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez sąd. Innymi słowy skarżący nie może ograniczyć się do przedstawienia alternatywnego stanu faktycznego ustalonego na podstawie własnej oceny dowodów, ale odwołując się do argumentów jurydycznych musi wykazać, że sąd naruszył wynikające z art. 233 § 1 k.p.c. zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Apelująca nie wykazała, aby Sąd Okręgowy naruszył wskazany przepis w taki właśnie sposób.

W pierwszym rzędzie wskazać należało, że Sąd pierwszej instancji dokonał szczegółowych ustaleń faktycznych opierając się na przeprowadzonych w sprawie dowodach. Uwzględniając przeciwstawność twierdzeń podnoszonych w sprawie przez strony sporu, a także wykluczanie się okoliczności wynikających z poszczególnych dowodów, w sprawie konieczne było dokonanie selekcji dowodów i wybranie tych, w oparciu o które dokonuje się ustaleń

faktycznych oraz odrzucenie tych, które ocenione zostały jako niewiarygodne. Wymagało to jednocześnie od Sądu Okręgowego należytego wyjaśnienia w uzasadnieniu wyroku oceny materiału dowodowego, w taki sposób, aby możliwa była jego kontrola pod kątem kryteriów wynikających z art. 233 § 1 k.p.c. Tym wymaganiom uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia odpowiada. Sąd pierwszej instancji w sposób bardzo szczegółowy wyjaśnił, które dowody uznał za wiarygodne i stanowiące podstawę ustaleń faktycznych, a które uznał za niewiarygodne i odmówił im mocy dowodowej.

Z zarzutów oraz uzasadnienia apelacji wynikało, że zdaniem pozwanej ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd Okręgowy naruszała kryterium uwzględnienia całego zebranego w sprawie materiału dowodowego, a po drugie naruszała zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego. Żaden z tych zarzutów nie zasługiwał na podzielenie. Błędą ocenę zeznań świadków P. S., S. S. (2), K. D. i H. S. skarżąca uzasadniała ich pokrewieństwem oraz bliskimi relacjami z powódką oraz ich interesem ekonomicznym. Natomiast kwestionując ocenę dowodu z zeznań świadków J. K. i J. R. wskazywała na ich wyważony charakter, szczerłość, zgodność z prawdą i obiektywizm.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących uznania za wiarygodne zeznań świadków P. S., S. S. (2) i H. S. należy stwierdzić, że w sytuacji zeznawania członków rodziny w toku procesu zawsze pomiędzy tymi osobami, a stronami procesu będą istnieć jakieś związki oraz zwykle będą one zainteresowane rozstrzygnięciem sporu na korzyść jednej ze stron. Okoliczności te jednakże nie oznaczają automatycznie, że świadek będzie zeznawał nieprawdę na niekorzyść pozwanej. Pozwana winna była wykazać (czemu nie sprostała), że uznanie tych zeznań przez Sąd Okręgowy jako wiarygodnych w kontekście całego materiału zgromadzonego w aktach sprawy, ze wskazaniem konkretnych okoliczności o tym świadczących, pozostaje w sprzeczności z wyznacznikami z art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny zauważa, że ustalenia dokonane przez Sąd pierwszej instancji wynikają z faktów niespornych (zawierana umowa, okres zamieszkiwania przez pozwaną w lokalu, pozyskiwane dochody, wydatki, fakty wynikające z przedłożonych dokumentów) oraz z prawidłowo zinterpretowanych zeznań licznych stających świadków. Uzasadnienie wyroku w części omawiającej ocenę zeznań stających świadków odpowiada wymaganiom konstrukcyjnym uzasadnienia orzeczenia z art. 328 § 2 k.p.c., a sama ocena dokonana została zgodnie z wytycznymi zawartymi w art. 233 § 1 k.p.c.

Dla rozstrzygnięcia sporu istotne było poczynienie ustaleń, czy pozwana zapłaciła 110 000 zł, stanowiące cenę za lokal, bowiem w myśl art. 6 k.c. na powódce spoczywał ciężar udowodnienia faktu, że umowa sprzedaży miała charakter pozorny, co sprowadzało się do wykazania, że pozwana nie uiszczyła ceny sprzedaży, co stanowi podstawowy element tej umowy. Obowiązkowi temu powódka sprostała.

W pozwie powódka podała, że pozwana ceny nie zapłaciła. Okoliczności uregulowania ceny pozwana nie wykazała. Należy zauważyć, że w odpowiedzi na pozew pozwana nie złożyła żadnych wniosków dowodowych na okoliczność uregulowania ceny sprzedaży lokalu – ograniczając się do przytoczenia treści aktu notarialnego zawierającego oświadczenie powódki o otrzymaniu 110 000 zł przed zawarciem umowy oraz do wskazania, że powódka „nie zaoferowała jakiegokolwiek dowodu negującego (...) fakt przekazania jej przez pozwaną kwoty 110 000 zł tytułem zapłaty za sprzedaż lokalu”, a także wskazała na niedopuszczalność przeprowadzenia dowodu z zeznań osobowych źródeł dowodowych na okoliczności przeciw bądź ponad osnowie aktu notarialnego). Z twierdzeń pozwanej, zawartych w odpowiedzi na pozew, wynika że zapłaciła cenę lokalu powódce. W „uzupełnieniu apelacji pozwanej” wskazuje ona, że uregulowała cenę lokalu poprzez zapłatę gotówką 50 000 zł H. S. i poprzez dokonanie nakładów na lokal. Natomiast na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik skarżącej podał, że cena sprzedaży została uregulowana poprzez dokonane na lokal nakłady.

Pozwana kilkakrotnie zmieniała swoje stanowisko co do sposobu uiszczenia ceny za lokal. Wersje przedstawiane przez pozwaną przeczą zasadom logiki i doświadczenia życiowego. Po pierwsze matka pozwanej J. K. zeznała, że mieszkanie remontował H. S.. Po wtóre przedstawiona przez pozwaną umowa pożyczki została zawarta kilka miesięcy po dacie zawarcia spornej umowy, a zatem nie miała znaczenia dla oceny tego czy pozwana posiadała środki pieniężne na zakup lokalu mieszkalnego. Natomiast rzekome przynoszenie przez powódkę do mieszkania jej matki zarobionych przez

powódkę pieniędzy i gromadzenie ich u matki w naczyniu żaroodpornym oraz wręczenie powódce przez jej matkę 50 000 zł, bez wskazania bliższej daty tego zdarzenia, bez zgłoszenia do Urzędu Skarbowego, a przede wszystkim bez udokumentowania dysponowania środkami pieniężnymi w jakiegokolwiek formie, nie mogą przekonywać jako wiarygodne przedstawienie faktów. Prawdłowo zatem Sąd pierwszej instancji odmówił wiary zeznaniom części świadków, czy też ocenił te zeznania jako nie wnoszące istotnych ustaleń. Zeznania świadków J. K. i J. R. nie stanowiły również podstawy do czynienia ustaleń dotyczących okoliczności sprzedaży lokalu i przyczyn zawarcia kwestionowanej umowy, gdyż nie miały one wiedzy na jej temat, a wszelkie informacje z nią związane uzyskały wyłącznie od strony sporu. Prawdłowo przedstawił i zanalizował Sąd pierwszej instancji wykaz dochodów pozwanej i uzyskanej pożyczki po zawarciu spornej umowy. Okoliczności te wynikały z niekwestionowanych dokumentów.

Z przedstawionych względów Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji

Sąd Apelacyjny wskazuje, że powódka sprostała obowiązkowi wykazania, że pozwana nie uiściła ceny sprzedaży (art. 6 k.c.). Powódka na poparcie swoich twierdzeń wskazała, że dochody pozwanej nie pozwalały na poczynienie oszczędności i twierdzenie to zostało wykazane. Pozwana natomiast nie wykazała, by jej źródła zasobów pieniężnych pozwoliły uzupełnić dochody, tak by móc wyremontować lokal (tym bardziej, że ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że mąż pozwanej miał zadłużenie w wysokości mln zł), czy też w roku 2016 r. zapłacić jego cenę. Przeciwnie z zeznań świadków wynikało, że pozwana i jej mąż S. S. (2) znajdowali się w trudnej sytuacji materialnej. S. S. (2) posiadał zadłużenie w wysokości 1 mln zł. Nie sposób przy tym pominąć, że pozwana nawet nie przedstawiła twierdzeń, co do okoliczności, w których przekazała powódce bądź jej mężowi kwotę wskazaną w akcie notarialnym.

Z powyższym łączy się niezasadne powoływanie się przez pozwaną na zakaz wynikający z art. 247 k.p.c. Prawdłowo Sąd Okręgowy, nie naruszając powyższego przepisu, dopuścił i przeprowadził dowody z zeznań powódki i świadków przeciwko treści aktu notarialnego z 31 marca 2016 r. na okoliczność braku otrzymania przez powódkę zapłaty za przedmiot umowy. Dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. Obie te przesłanki muszą zachodzić kumulatywnie. Na powódce spoczywał ciężar dowodzenia faktu, że pozwana nie uiściła ceny sprzedaży, a to czy pozwana uiściła cenę sprzedaży stanowiło istotę sporu, dlatego też przesłanka konieczności została spełniona. W orzecznictwie przyjęte jest też, że pozorność czynności prawnej stwierdzonej dokumentem może być udowodniona za pomocą zeznań świadków i przesłuchania stron również między uczestnikami tej czynności. Pozorność jest bowiem wadą oświadczenia woli, a wady oświadczenia woli mogą być udowodnione wszelkimi środkami i dlatego ograniczenia dowodowe przewidziane w art. 247 k.p.c. nie mają tu zastosowania. W tej materii zapadła uchwała Sądu Najwyższego z 21 lipca 1954 r., 1 CO 22/54, OSN 1955 r., poz. 1, dotycząca tegoż zagadnienia na podstawie dawnego k.p.c. - według której „pozorność czynności prawnej stwierdzonej dokumentem może być udowodniona za pomocą zeznań świadków i przesłuchania stron również między uczestnikami tej czynności”. Uchwała ta ma nadal zastosowanie, bowiem Sąd Najwyższy w wyroku z 18 marca 1966 r., II CR 123/66, OSNC 1967, Nr 2, poz. 22 stwierdził, że cyt. uchwała Sądu Najwyższego z 21 lipca 1954 r. jest aktualna również pod rządem nowego kodeksu postępowania cywilnego (podobnie wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 13 marca 2013 r. I ACa 773/12). Odmienna argumentacja prowadziłaby w konsekwencji do tego, że żadna umowa zawarta w formie aktu notarialnego nie mogłaby być wzruszoną poprzez osobowe źródła dowodowe.

Nadto przyjmuje się, że ograniczenia wynikające z omawianego przepisu nie znajdują zastosowania w kwestii badania zgodności z prawdą oświadczenia ujętego w dokumencie, jak też autentyczności takiego dokumentu (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z 9 czerwca 1962 r., IV CR 758/61; wyrok Sądu Najwyższego z 13 listopada 1973 r., I CR 678/73). W umowie z 31 marca 2016 r. stwierdzono jedynie, że powódka „potwierdza, że cała uzgodniona cena w kwocie 110 000 zł została jej zapłacona przez B. S. przed podpisaniem umowy”. Z oświadczenia nie wynika, że zapłata nastąpiła przed notariuszem, tylko że cena została już zapłacona, a sprzedająca potwierdza jedynie to że ją otrzymała. Oświadczenie powódki dotyczyło faktu mającego miejsce poza siedzibą sporządzenia aktu notarialnego, a w akcie notarialnym nie zostało podane, że kwota wręczona została w obecności notariusza. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4

czerwca 2014 r. (II CSK 460/13 LEX nr 1493916) pokwitowanie stanowi potwierdzenie wykonania – jest ono źródłem wynikającego z jego treści domniemania, że świadczenie zostało spełnione (art. 462 k.c.). Z punktu widzenia prawa procesowego, co do zasady, pokwitowanie jest dokumentem prywatnym w rozumieniu art. 245 k.p.c. i jako taki potwierdza jedynie, że osoba, która je podpisała złożyła tej treści oświadczenie. Nie jest dowodem rzeczywistego stanu rzeczy, strona może zatem dowodzić i twierdzić, że treść złożonych oświadczeń nie odpowiada prawdzie.

Sąd Okręgowy nie wyszedł poza przedmiot, który był objęty żądaniem pozwu. Zgodnie z treścią art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Zakaz orzekania ponad żądanie odnosi się bądź do samego żądania, bądź do jego podstawy faktycznej. Określone w pozwie żądanie jest zindywidualizowane przytoczonymi przez powoda okolicznościami faktycznymi (art. 187 k.p.c.). Przepisy prawa materialnego określone przez powoda, jako podłoże jego żądań, nie wiążą sądu i mogą być przezeń pominięte przy wydawaniu orzeczenia co do istoty sporu. Konstrukcja podstawy prawnej rozstrzygnięcia należy bowiem do sądu, ten bowiem stosuje prawo materialne. Powódka domagała się ustalenia nieważności umowy i takie żądanie zostało uwzględnione. Jako podstawę faktyczną powódka powoływała się na pozorną umowę tj. na fakt, że zamiarem stron nie była sprzedaż przedmiotowej nieruchomości, a w szczególności że pozwana nie dokonała zapłaty. Fakty te Sąd Okręgowy uznał za wykazane. Sąd Okręgowy jedynie wskazał, że pod pozorną umową sprzedaży w rzeczywistości została ukryta inna umowa – umowa darowizny. To, że Sąd pierwszej instancji ocenił, że pod pozorną umową ukrywała się inna umowa mogłoby prowadzić do oddalenia powództwa w sytuacji, gdyby ukryta umowa była umową ważną. Takiej oceny Sąd Okręgowy nie dokonał, nie wyszedł zatem ponad podstawę faktyczną.

W stanie faktycznym niniejszej sprawy również umowa zawarta pomiędzy stronami pod pozorną umową sprzedaży jest nieważna, albowiem jej istotne postanowienia nie zostały objęte formą aktu notarialnego. Niedopuszczalne jest bowiem przyjęcie, że można zachować formę aktu notarialnego w sytuacji, w której strony czynności nie złożyły przed notariuszem oświadczenia woli określającego elementy przedmiotowo istotne dla zawieranej umowy. Podstawową cechą sprzedaży jest zobowiązanie się do zapłaty ceny, a darowizny bezpłatność. Wprawdzie obydwie czynności – pozorna i ukryta – dotyczą tych samych podmiotów i tej samej nieruchomości, niemniej dokonane przez strony ukryte oświadczenie woli o nieodpłatnym przeniesieniu jej własności nie zostało wyrażone z zachowaniem formy zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Należy dodać, że umowę sprzedaży różni od umowy darowizny nie tylko odpłatność charakteru czynności prawnej, ale – jak trafnie podniesiono w literaturze – całkiem inny reżim prawny. W uchwale z 9 grudnia 2011 r., sygn. III CZP 79/11, Sąd Najwyższy stwierdził że „nieważna jest umowa darowizny ukryta pod pozorną umową sprzedaży nieruchomości”.

Wbrew stanowisku skarżącej Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił zamiar stron przy zawarciu spornej umowy. Od początku zamiarem powódki było przeniesienie własności lokalu mieszkalnego pod tytułem darmym, zaś przyczyną zawarcia umowy sprzedaży było umożliwienie synowi i pozwanej zaciągnięcia korzystniejszego oprocentowanego kredytu, którego zabezpieczeniem miał być sporny lokal. Powyższe okoliczności Sąd Okręgowy ustalił na podstawie zeznań powódki i świadków M. D. (doradcy finansowego) i S. S. (2).

W tym miejscu należy podkreślić, że nie jest prawdą, że pozwana nie złożyła zeznań, bowiem nie była w stanie stawić się na wezwanie sądu. Pozwana była obecna na rozprawie w dniu 14 stycznia 2019 r., a reprezentujący ją pełnomocnik procesowy dwukrotnie oświadczył, że pozwana odmawia składania zeznań i nie będzie zeznawać.

Także podnoszony przez pozwaną argument, że powódka dopiero po upływie dwóch lat podjęła działania zmierzające do zwalczania umowy z 31 marca 2016 r., potwierdza tylko stanowisko powódki, o treści rzeczywistej umowy stron, w tym co do przeniesienia własności lokalu mieszkalnego pod tytułem darmym synowi w celu zabezpieczenia bytu jego i jego rodziny. Po upływie dwóch lat zmieniła się sytuacja, syn powódki wyprowadził się ze spornego lokalu, pozwana i S. S. (2) są w konflikcie, powódka wniosła o orzeczenie rozwodu. Do czasu zatem przestrzegania przez pozwaną postanowień rzeczywistej umowy stron, zamieszkiwania syna powódki wraz z rodziną w lokalu, powódka nie miała potrzeby podejmowania jakichkolwiek działań zmierzających do ochrony jej praw. Dopiero pozostające w sprzeczności z tą umową działania podjęte przez pozwaną wywołały potrzebę podjęcia przez powódkę działań zmierzających do ochrony jej prawa, czego skutkiem jest wszczęcie niniejszego sporu.



Mając na uwadze przedstawione wyżej kwestie stwierdzić należało, że Sąd pierwszej instancji wyprowadził prawidłowy wniosek, że umowa sprzedaży z 31 marca 2016 r., zawarta w formie aktu notarialnego, jest umową nieważną, bowiem rzeczywista wola stron umowy sprzedaży nie odpowiadała istotnym postanowieniom tej umowy określonym w art. 535 k.c. Strony nie zamierzały zawrzeć odpłatnej transakcji. Powódka chciała jedynie pomóc synowi i jego rodzinie, zabezpieczając jej byt poprzez przekazanie lokalu mieszkalnego. A okres po zawarciu tej umowy, do wyprowadzenia się S. S. (2) z lokalu i złożenia przez powódkę pozwu o rozwód, potwierdza taką wolę stron, co do rzeczywistych warunków umowy. W tej sytuacji należało uznać, że sprzedaż lokalu miała charakter umowy pozornej, co w świetle art. 83 §1 k.c. oznacza że umowa ta była nieważna.

Z przedstawionych względów na podstawie art. 385 k.p.c. apelacja podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 108 k.p.c., zgodnie z wynikającą z tego przepisu regułą odpowiedzialności za wynik procesu. Zasądzoną na rzecz powódki, z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego, kwotę stanowi wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika reprezentującego powódkę, ustalone zgodnie z § 2 punkt 6 w związku z § 10 ust. 1 punkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.

SSA Katarzyna Żymelka