

Sygn. akt I ACa 1337/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Prezes SA Krzysztof Sobierajski
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun <b><u>SSA Teresa Rak</u></b>
Protokolant:	st. prot. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa D. C.

przeciwko M. N.

o stwierdzenie nieważności umowy

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 4 stycznia 2012 r. sygn. akt I C 1602/09

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5.400 zł (słownie złotych: pięć tysięcy czterysta) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt. I ACa 1337/12

## UZASADNIENIE

**Powód D. C.** w pozwie wniesionym przeciwko M. N. domagał się, by Sąd ustalił że umowa sprzedaży nieruchomości położonej w D., składającej się z działek nr (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...) (obecnie (...)) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej, zawarta w dniu 10 listopada 1999 r. pomiędzy stronami przed notariuszem S. P. w Kancelarii Notarialnej w O., Rep. A nr(...) jest nieważna oraz zasądził na rzecz powoda koszty procesu.

Na uzasadnienie żądania podał, że w 1999 roku miał trudności finansowe, groziła mu egzekucja z nieruchomości i w takiej sytuacji zawarł z pozwaną pozorną umowę sprzedaży nieruchomości. Wartość nieruchomości wynosiła wówczas około 800.000 złotych, jednak w umowie jej wartość określono na 210.000 złotych. Powód nie otrzymał zapłaty za nieruchomość, pomimo że w umowie tak oświadczył, nadto pozwana nie miała środków na zakup nieruchomości.

Pozwana wiedziała, że umowa jest pozorna i godziła się na to, bowiem pozostawała wówczas z powodem z bliskich relacjach. W przyszłości miała powodowi zwrócić nieruchomości, ale tego nie uczyniła.

**Pozwana M. N.** wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Zaprzeczyła pozorności umowy, podała, że jej zamiarem było nabycie nieruchomości za cenę ustaloną z powodem. Cenę uiszczała wraz z opłatami za dokonanie czynności notarialnej. Po nabyciu nieruchomości zawarła z powodem umowę najmu tej nieruchomości i powód uiszczał na jej rzecz czynsz i inne opłaty. Podejmowała też pozwana starania zmierzające do odzyskania władztwa nad nieruchomością.

Wyrokiem z dnia 4 stycznia 2012 roku Sąd Okręgowy w Krakowie ustalił, że umowa sprzedaży nieruchomości zabudowanej, położonej w D., składającej się z działek oznaczonych numerami (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...) (nowy numer KW (...)) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej, zawarta w dniu 10 listopada 1999 r. pomiędzy D. C. i M. N. przed notariuszem S. P. w Kancelarii Notarialnej w O., za numerem Repertorium A(...), jest nieważna i obciążył pozwaną kosztami na rzecz Skarbu Państwa oraz powoda.

Rozstrzygnięcie wydał Sąd w oparciu o następujące okoliczności niesporne i ustalenia faktyczne:

Bezsporne w sprawie było, że w dniu 10 listopada 1999 r. strony zawarły przed notariuszem S. P. w Kancelarii Notarialnej w O., Rep A nr (...) umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej w D., składającej się z działek oznaczonych nr (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...) (obecnie KW nr (...)), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej. Z umowy wynika, że powód sprzedał pozwanej opisaną nieruchomość za cenę w kwocie 210.000 zł. Oświadczył przy tym, że cenę otrzymał i pokwitował odbiór pieniędzy.

Nadto Sąd ustalił, że przed zawarciem umowy z pozwaną powód innym znajomym proponował zawarcie fikcyjnej umowy sprzedaży, co miało zapobiec skierowaniu egzekucji przeciwko tej nieruchomości. Powód chciał zawrzeć umowę z osobą, do której miał zaufanie, by po okresie trudności finansowych odzyskać z powrotem przedmiotową nieruchomość. A. K. i A. T. odmówili powodowi zawarcia umowy, M. K. natomiast wyraziła zgodę wstępnie, o ile powód nie znajdzie innej osoby. Umowę powód zawarł z pozwaną.

Pozwana wiedziała, że umowa jest fikcyjna i godziła się na to, chcąc pomóc powodowi. Powód miał wówczas do pozwanej pełne zaufanie. Strony znały się od 1998 roku, od września 1999 roku wspólnie zamieszkiwały w wynajmowanym mieszkaniu w O., pozostając w nieformalnym, bliskim związku do końca 2000 r. Pozwana miała wówczas 22 lata, uczyła się, nie pracowała, będąc na utrzymaniu rodziców. Nie posiadała znaczącego majątku.

Ustalił Sąd, że pozwana nie uiszczała powodowi ceny określonej w umowie notarialnej, nie poniosła też żadnych kosztów z tytułu zawarcia umowy. Opłaty związane z dokonaniem tej czynności powód uiszczył po kilkunastu dniach od dokonania czynności, po zawarciu umowy sprzedaży działki położonej w S.. Takich też ustaleń przed zawarciem umowy dokonał z notariuszem. Wartość nieruchomości podana w umowie była niższa dlatego pozwana została wezwana przez Urząd Skarbowy do uiszczenia wyższej kwoty podatku.

Wówczas, za namową powoda, złożyła w Urzędzie Skarbowym oświadczenie, że pieniądze na zakup nieruchomości pochodzą z nierządu. Po zawarciu umowy powód w dalszym ciągu mieszkał w tej nieruchomości i traktował ją jak swoją. Przeprowadzał remonty, czynił nakłady (wymiana ogrzewania, tapet, wykonanie tarasu przed domem, obłożenie piaskowcem murów ścian oporowych, filarów podtrzymujących balkon, urządzenie ogrodu przed domem, wykonanie obróbki wokół kominów), uiszczał opłaty takie, które normalnie obciążają właściciela. Nigdy natomiast nie płacił czynszu najmu. By uwiarygodnić sprzedaż, także przed żoną powoda, strony podpisały „umowę najmu” nieruchomości, którą przygotował powód. Pozwana umowę najmu podpisała na jego prośbę. Pozwana natomiast nigdy w tym domu nie zamieszkała, nie miała do niego kluczy, nie umieściła w nim żadnych swoich rzeczy, nie dokonywała żadnych remontów, nie ponosiła żadnych opłat, bywała tylko gościem. Dopiero po kilku latach od zawarcia umowy, na prośbę matki powoda, przepisała na siebie media, zawierając umowy z dostawcami. Istniejące wówczas zaległości uregulowała matka powoda. Za media płaciła matka powoda, a potem powód.

Ustalił Sąd nadto, że powód starał się odzyskać nieruchomości, ale pozwana domagała się od niego zapłaty za uczynioną przysługę od 10.000 do 50.000 zł. W zamian za zawarcie przedmiotowej umowy powód wymienił część okien w domu rodziców pozwanej i przekazał jej do używania jego samochód. W 2007 roku strony spotkały się w Kancelarii Notarialnej J. D. w D., celem powrotnego przeniesienia własności nieruchomości na powoda. Powód skłonny był przekazać pozwanej 50.000 złotych, jednakże do podpisania umowy nie doszło, gdyż ojciec pozwanej chciał otrzymać pieniądze jeszcze przed podpisaniem aktu notarialnego, na co nie zgodził się powód.

W zawartej w 1999 roku umowie najmu powód był zwolniony z czynszu w zamian za ponoszenie opłat za energię elektryczną, dostawy wody, odbiór nieczystości, podatek od nieruchomości. W 2001 roku pozwana wystąpiła do Sądu z pozwem o wydanie nieruchomości, ale został on jej zwrócony z powodu niezuzupełnienia braków formalnych.

W 2004 roku Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej wydał nakaz zapłaty, którym nakazał pozwanej zapłatę kwot na rzecz (...) S.A. w B.. W czerwcu 2006 roku pozwana wezwała powoda do uiszczenia kwot za energię elektryczną (12.330 zł), gaz (4.000 zł), podatek (1.000 zł), pobór wody, a w sierpniu 2006 roku wezwała go do opuszczenia nieruchomości w związku z bezumownym z niej korzystaniem, wobec nie uiszczenia umówionych opłat. Kolejne wezwanie do uiszczenia opłat za media gaz wodę, energię elektryczną i podatku miało miejsce pismem z dnia 30 października 2006 roku. Następnie pismem z dnia 30 stycznia 2007 roku pozwana wypowiedziała powodowi umowę najmu na dzień 31 marca 2007 roku wobec wieloletniego nie uiszczania opłat za używanie lokalu, a pismem z dnia 3 grudnia 2008 roku wezwała powoda do opuszczenia przedmiotowej nieruchomości – opróżnienia i protokolarnego przekazania pod groźbą przeprowadzenia eksmisji.

W dniu 22 stycznia 2009 roku zawarła przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości (Rep A nr (...)) która została następnie zmieniona w dniu 8 grudnia 2009 r. (Rep A nr (...))

W dniu 4 lutego 2009 roku wniosła do Sądu Rejonowego w Dąbrowie Górniczej pozew o eksmisję powoda z przedmiotowej nieruchomości.

Ustalił Sąd nadto, że wyrokiem z dnia 10 sierpnia 2011 r. Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej w sprawie VII K 1034/10, uznał powoda D. C. za winnego tego, że w dniu 24 czerwca 2003 r. w D. poprzez podrobienie podpisu o treści (...) na wniosku skierowanym do Sądu Rejonowego w Dąbrowie Górniczej Wydział Ksiąg Wieczystych o wydanie odpisu księgi wieczystej KW nr (...) dokonał sfalszowania tego dokumentu, tj. za występek określony w art. 270 § 1 k.k. W 2008 r powód został skazany za oszustwo, które dotyczyło mienia znacznej wartości.

Wyrokiem z dnia 22 marca 2005 roku Sąd Rejonowy w Olkuszu w sprawie I C 271/04 uznał przedmiotową umowę sprzedaży nieruchomości z dnia 10 listopada 1999 r. za bezskuteczną w stosunku do Ł. C. i O. C., co do kwoty 17.640 zł.

Ustaleń Sąd dokonał w oparciu o niekwestionowane przez strony dokumenty oraz na podstawie zeznań powoda i świadków. Dokumenty nie budziły wątpliwości co do autentyczności, jednak z uwagi na zaprzeczenie przez powoda prawdziwości powołanej umowy z dnia 10 listopada 1999 r., w części obejmującej potwierdzenie odbioru ceny sprzedaży nieruchomości w kwocie 210.000 zł konieczna stała się weryfikacja powyższej okoliczności, czemu nie stał na przeszkodzie przepis art. 247 kpc. Wobec zarzutu pozorności umowy zbadać należało rzeczywisty zamiar stron, w szczególności co do przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości na pozwaną, która miała być jej właścicielką. Pozorność czynności prawnej stwierdzonej dokumentem, może być udowodniona za pomocą zeznań świadków i przesłuchania stron również między uczestnikami tej czynności.

Zwrócił Sąd uwagę na okoliczności, które utrudniały ocenę dowodów z zeznań świadków i stron, a w szczególności na zachowania stron, które powodowały, że żadna ze stron nie dawała rękojmi wiarygodności zeznań. Mając jednak na uwadze całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, zasady logiki i doświadczenia życiowego uznał Sąd, że przedmiotowa umowa sprzedaży była pozorna.

Oceniając zeznania powoda Sąd dał im wiarę w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia, a nie dał wiary -sprzecznym z nimi - zeznaniom pozwanej. Do oceny zeznań powoda Sąd podszedł ze szczególną ostrożnością, jednak w zakresie pozorności umowy zeznania te znalazły potwierdzenie w pozostałym, uznanym za wiarygodny, materiale dowodowym.

Za niewiarygodne natomiast, co do faktów istotnych dla rozstrzygnięcia, uznał Sąd zeznania pozwanej. Nie dał jej Sąd wiary co do zamiaru zawarcia przedmiotowej umowy w celu uzyskania prawa własności tej nieruchomości, a nie w zamiarze udzielenia pomocy powodowi w uniknięciu przeprowadzenia egzekucji z tej nieruchomości; co do uiszczenia przez nią ceny nabycia w kwocie 210.000 zł, które to środki miały pochodzić ze świadczenia przez nią usług seksualnych; co do braku pozostawania w bliskich stosunkach z powodem w dacie zawierania przedmiotowej umowy, co do podejmowania – przed wniesieniem pozwu o eksmisję w 2009 r. - rzeczywistych działań mających na celu odzyskanie władztwa nad nieruchomością. Zeznaniom pozwanej przeczą w tym zakresie zeznania świadków i powoda, a także dołączone do akt zdjęcia, które to dowody przemawiają za przyjęciem, że w okresie zawierania zaskarżonej umowy pozwana pozostawała z powodem w zażyłych, bliskich stosunkach. Pozwana była wówczas młodą 22 – letnią osobą, uczącą się, pozostającą na utrzymaniu rodziców. Ponadto nawet przy założeniu, że pozwana trudniła się świadczeniem usług seksualnych to zupełnie niewiarygodne jest, aby w tak młodym wieku zebrała tak znaczną sumę, którą zaoszczędziła prowadząc bardzo skromny tryb życia, co pozostawałoby poniekąd w sprzeczności z jej sposobem „zarobkowania”. Wskazanie na taki sposób zarobkowania było próbą wyjaśnienia przez pozwaną przed Urzędem Skarbowym źródła finansowania tej fikcyjnej umowy. Zwrócił też Sąd uwagę, że pozwana nie interesowała się losem nieruchomości, nie dokonywała na nią nakładów, a czynił to cały czas powód. Wskazał też na fakt, że to powód uiszczył opłaty za dokonanie czynności notarialnych, co jest praktyką nietypową. Powód miał nadto cel w zawarciu umowy pozornej, chciał uniknąć egzekucji i licytacyjnej sprzedaży nieruchomości. Po zawarciu umowy powód nadal w nieruchomości zamieszkiwał, traktował ją jak swoją własność, czynił nakłady. Poza zamiarem uniemożliwienia prowadzenia egzekucji z przedmiotowej nieruchomości, powód nie miał innego celu zawarcia spornej umowy. Za pozornością umowy przemawia też to, że pozwana niezwłocznie po jej zawarciu nie zawarła umów z dostawcami mediów. W świetle zasad doświadczenia życiowego nie jest typowym stanem, w którym obce osoby zawierają umowę sprzedaży nieruchomości, opłaty ponosi strona sprzedająca, która nie przekazuje kluczy i dalej zamieszkuje w sprzedanej nieruchomości, płacąc jedynie za media i podatek. Stąd wersja podana przez powoda jest przekonująca i logiczna.

Za wiarygodne uznał Sąd zeznania świadków A. K., M. K., A. T., A. H., B. C., M. W. oraz S. P.. Były one logiczne, wzajemnie się potwierdzały lub uzupełniały.

Nie zasługiwały natomiast na wiarę zeznania św. J. B., co do okoliczności przekazania pieniędzy. Zeznania te są sprzeczne z zeznaniami samej pozwanej.

W takim stanie faktycznym Sąd uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 83 kc pozornosc oświadczenia woli pociąga za sobą bezwzględną nieważność czynności prawnej. Na nieważność czynności może powoływać się każdy, także osoba, która złożyła pozorne oświadczenie woli. Dokonanie czynności prawnej w formie aktu notarialnego nie wyklucza jej pozornosci.

Pozornosc wyraża się w braku zamiaru wywołania skutków prawnych i jednoczesnym zamiarze stworzenia okoliczności mających na celu zmylenie osób trzecich. Istotne znaczenie ma niezgodność między aktem woli a jego uzewnętrznieniem. Wymagana jest zgoda drugiej osoby na złożenie oświadczenia woli dla pozorów. Jeśli tylko jedna osoba ma zamiar nadać swojemu oświadczeniu walor pozornosci i nie uzyskuje na to zgody drugiej strony nie ma skutku czynności pozornej. Czynność taka jest ważna i wywołuje zwykle skutki prawne, objęte treścią oświadczeń woli obu stron.

Pozornosc polega też na tym, że strony przejawiają zamiar np. zbycia prawa, podejmując – w razie potrzeby – pewne czynności, mimo, iż w rzeczywistości ich wolą jest wyeliminowanie skutków dokonywanej czynności prawnej. Ocena czy strony czynności chciały wyeliminować jej skutki 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. Typowymi przykładami czynności prawnych zawieranych dla pozorów, podawanymi w doktrynie, są: zawarcie umowy pozornej w celu uniemożliwienia prowadzenia egzekucji z nieruchomości oraz ugoda w zakresie określania wysokich świadczeń alimentacyjnych w celu uniemożliwienia egzekucji roszczeń innych osób.

Dokonując oceny stanu faktycznego w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy stwierdził, że powód zawarł z pozwaną fikcyjną umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, celem uniknięcia skierowania do tej nieruchomości postępowania egzekucyjnego z uwagi na problemy finansowe z jakimi się wówczas borykał. Świadczą o tym także próby zawarcia takiej umowy z innymi zaufanymi osobami. Pozwana pozostawała wówczas z powodem w zażyłych stosunkach, mieszkała z nim, wspólnie spędzała czas, zdawała sobie sprawę z pozorności tej umowy, której celem nie było przeniesienie własności tej nieruchomości na nią. Wyraziła zgodę na taką transakcję, chcąc wyświadczyć powodowi, jako osobie bliskiej, przysługę. Za nieruchomość nie zapłaciła ceny nabycia, nie posiadała dochodów, które by na to pozwoliły. Pozwana wówczas uczyła się i pozostawała na utrzymaniu rodziców, nie miała znaczącego majątku. Wyjaśnienia pozwanej złożone przed Urzędem Skarbowym i potwierdzone w niniejszym postępowaniu, że środki na zakup nieruchomości pochodziły z nierządu uznał Sąd Okręgowy za całkowicie niewiarygodne. Pozwana tak podała za namową powoda. Powód nie posiadał innego mieszkania, nadal mieszkał w przedmiotowej nieruchomości, nie płacił czynszu najmu, opłacał tylko media. Zawarcie umowy najmu miało uwiarygodnić wobec osób trzecich rzeczywistą chęć zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Powód w dalszym ciągu dbał o nieruchomość, wykonywał remonty, czynił nakłady. Pozwana nigdy w spornej nieruchomości nie zamieszkiwała, nie czyniła żadnych nakładów, nie miała do niej kluczy, nie żądała usunięcia rzeczy powoda, nie podejmowała skutecznych prób zmierzających do wydania jej nieruchomości (złożony przez nią pozew z dnia 7 maja 2001 r. został zwrócony i nie wywołał żadnych skutków związanych z jego wniesieniem do Sądu). Jej działania względem nieruchomości ograniczały się do egzekwowania od powoda należności za media, gdyż w tym zakresie było prowadzone wobec niej postępowanie egzekucyjne. W lutym 2009 roku skierowała do Sądu Rejonowego w Dąbrowie Górniczej pozew o eksmisję powoda z przedmiotowej nieruchomości, a w styczniu 2009 r. zawarła też umowę przedwstępną sprzedaży tej nieruchomości, której ważność budzi poważne wątpliwości.

To wszystko zdaniem Sądu dawało podstawy do przyjęcia, że zaskarżona umowa zawarta została dla pozorów, bowiem nie miała ona na celu przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości na pozwaną, co obie strony obejmowały swoim zamiarem, a w konsekwencji jest ona nieważna.

O należnościach Skarbu Państwa Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych przy uwzględnieniu art. 98 k.p.c, o kosztach zastępstwa procesowego na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc.

Apelację od wyroku złożyła pozwana.

Zarzuciła naruszenie prawa procesowego mające zasadniczy wpływ na treść orzeczenia przez nieodroczenie rozprawy w sytuacji, kiedy pozwana nie mogła w niej uczestniczyć ze względu na stan zdrowia potwierdzony orzeczeniem lekarza sądowego tj. art. 214 § 1 kpc w zw. z art. 379 pkt 5 kpc; naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść postępowania, a to art. 233 § 1 kpc i 328 § 2 kpc poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego tj. całkowicie bezkrytyczne danie wiary zeznaniom powoda, pominięcie dowodów potwierdzających zeznania pozwanej, sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez dowolne ustalenie, że M. N. nie ponosiła żadnych opłat związanych z nieruchomością, a czynił to D. C., sporządzenie uzasadnienia wyroku nieodpowiadającego wymogom ustawy – co utrudnia lub wręcz uniemożliwia kontrolę międzyinstancyjną orzeczenia, poprzez brak wywodów Sądu dotyczących licznych bezprawnych działań powoda przeciwko pozwanej i jej rodzinie znajdujących odzwierciedlenie w sprawach karnych zawisłych przed Sądem Rejonowym w Dąbrowie Górniczej, co uniemożliwiało M. N. faktyczne władztwo nad nieruchomością. Zarzuciła też naruszenie prawa materialnego w postaci art. 83 kc przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegającą na przyjęciu pozorności czynności

sprzedaży nieruchomości w sytuacji gdy prawidłowa ocena zgromadzonego materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że przedmiotowa czynność dokonana z zachowaniem rygoru notarialnego miała charakter rzeczywisty, ważny i prawnie skuteczny, co wyklucza zastosowanie powołanego przepisu oraz naruszenie prawa procesowego poprzez zbyt daleko idące, a tym samym błędne zastosowanie domniemania faktycznego z art. 231 kpc w zw. z art. 233 § 1 kpc.

Wniosła pozwana o uchylenie zaskarżonego wyroku z uwagi na nieważność postępowania – art. 379 pkt 5 kpc i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania – przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa o raz zasądzenie kosztów postępowania.

Nieważności postępowania pozwana upatrywała w tym, iż Sąd nie odraczał rozpraw, w których pozwana z uwagi na stan zdrowia nie mogła uczestniczyć i usprawiedliwiała nieobecność. Pomimo tego Sąd nadal prowadził rozprawę, czym Sąd uniemożliwił pozwanej działanie w procesie.

Odnosnie naruszenia art. 83 kc, pozwana podniosła, że dla przyjęcia pozorności umowy konieczne jest ustalenie, że obie strony złożyły oświadczenia woli mając pełną, zgodną świadomość braku zamiaru wywołania jakichkolwiek skutków prawnych, tymczasem w stosunku do pozwanej brak jest jakichkolwiek dowodów, że pozwana miała świadomość pozorności i godziła się na nią. Nawet założenie wiedzy pozwanej o trudnej sytuacji materialnej powoda nie oznacza, że wiedziała ona o pozorności umowy sprzedaży. Dla uznania czynności za pozorną niezbędne jest, by adresat oświadczenia na pozorność się zgadzał.

Podkreśliła nadto pozwana, że Sąd pierwszej instancji wadliwie ocenił zeznania powoda i bezkrytycznie dał im wiarę.

#### ***Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje:***

Apelacja pozwanej na uwzględnienie nie zasługuje.

W pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutu nieważności postępowania z powodu pozbawienia pozwanej możliwości obrony swych praw. Zdaniem pozwanej nieuwzględnienie przez Sąd wniosku o odroczenie rozprawy z powodu usprawiedliwionej nieobecności pozwanej uniemożliwiło jej obronę jej praw. Choroba wykazana zaświadczeniem lekarskim w każdym przypadku pociąga za sobą konieczność odroczenia rozprawy, tym bardziej gdy strona nie jest reprezentowana przez pełnomocnika.

W postanowieniu z dnia 6 marca 1998 roku (III CKN 34/98 Prok. i Pr. 1999 nr 5 poz. 41 – dodatek) Sąd Najwyższy stwierdził, że pozbawienie strony możliwości obrony swych praw polega na tym, że z powodu wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej, będących skutkiem naruszenia konkretnych przepisów kpc, których nie można było wskazać przy wydaniu orzeczenia w danej instancji, strona nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części. Zgodnie zaś z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 1998 roku (I CKN 524/97 Prok. i Pr. 1999 nr 5 poz. 43 dodatek) nie można mówić o nieważności postępowania z powodu pozbawienia strony możliwości obrony swych praw, jeśli mimo naruszenia przez sąd przepisów procesowych, strona podjęła czynności w procesie.

W niniejszej sprawie natomiast nie chodzi o ocenę czy z powodu naruszenia prawa strony do obrony swych praw doszło do nieważności postępowania, lecz czy w ogóle pozwana została pozbawiona możliwości obrony.

Sąd Apelacyjny nie znajduje podstaw do uznania, że w sprawie doszło do naruszenia przepisów postępowania poprzez uniemożliwienie pozwanej obrony jej praw, a w konsekwencji do nieważności postępowania. Rzeczywiście pozwana za pośrednictwem swojego pełnomocnika – adwokata składała zaświadczenia pochodzące od lekarza sądowego usprawiedliwiające jej nieobecność na rozprawach w dniach 18 maja 2011 roku, 15 lipca 2011 roku i 25 listopada 2011 roku. Równocześnie pełnomocnik wnosił o odroczenie tych rozpraw z uwagi na usprawiedliwioną nieobecność pozwanej i zgłoszoną przez nią chęć osobistego uczestniczenia w rozprawie. Sąd do wniosków tych nie przychylił się i prowadził rozprawę, a w ich ramach postępowanie dowodowe. We wszystkich rozprawach, na których pozwana była

nieobecna uczestniczył jej profesjonalny pełnomocnik. Pozwana obecna była natomiast na pierwszej rozprawie – w dniu 27 października 2010 roku i wówczas Sąd dopuścił i przeprowadził dowód z jej zeznań.

Wskazane okoliczności, zdaniem Sądu Apelacyjnego, w żaden sposób nie doprowadziły do naruszenia prawa pozwanej do obrony jej praw. Pozwana bowiem zaprezentowała w sprawie swoje stanowisko, została przesłuchana, a przede wszystkim przez cały czas trwania postępowania była reprezentowana przez pełnomocnika – adwokata, który bronił jej praw i wyrażał stanowisko. Co do zasady bowiem choroba strony uniemożliwiająca stawiennictwo na rozprawie stanowi przyczynę nieobecności, którą w rozumieniu art. 214 kpc należy zakwalifikować jako przeszkodę, której nie można przezwyteńczyć i obliguje ona sąd do odroczenia rozprawy. Jeżeli jednak strona reprezentowana jest przez zawodowego pełnomocnika, jej choroba nie ma wpływu na bieg postępowania chyba, że konieczne jest dokonanie takich czynności procesowych, których pełnomocnik za nią dokonać nie może lub, gdy stawiennictwo stron jest obowiązkowe (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 16 maja 2012 roku III CSK 270/11 LEX nr 1232601). Także w wyroku z dnia 10 marca 2011 roku V CSK 302/10 (LEX nr 786399) Sąd Najwyższy stwierdził, że wniosek strony o odroczenie rozprawy, uzasadniony chorobą tej strony, może być uznany za uzasadniony jedynie wtedy, kiedy występuje ona w sprawie bez pełnomocnika, ewentualnie kiedy mają być podjęte czynności z jej udziałem a jednocześnie wykaże w sposób określony w art. 214<sup>1</sup> § 1 k.p.c., że stan zdrowia uniemożliwiał jej stawiennictwo.

Brak jest więc podstaw do stwierdzenia, że Sąd Okręgowy nie odraczając rozpraw naruszył przepis art. 214 § 1 kpc przez co pozbawił pozwaną możliwości obrony jej praw, a w konsekwencji, że w sprawie doszło do nieważności postępowania z powodu naruszenia art. art. 214 § 1 kpc w zw. z art. 379 pkt 5 kpc;

Nieuzasadnione są również zarzuty pozwanej, zmierzające do zakwestionowania dokonanej przez Sąd oceny dowodów, a w konsekwencji ustaleń faktycznych.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji są prawidłowe i w pełni znajdują oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym. Ustalenia te Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za swoje. Sąd Okręgowy dokonał wszechstronnej analizy zebranych dowodów, nie naruszając zasad logiki i doświadczenia życiowego. Nie naruszył więc Sąd zasad oceny swobodnej. Zarzut naruszenia art. 233 kpc nie może więc zostać uwzględniony. Skuteczne postawienie takiego zarzutu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest wystarczające natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak np. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998 r. II CKN 4/98 – niepublikowane).

Tymczasem zarzuty pozwanej sprowadzają się jedynie do polemiki z oceną dowodów dokonaną przez Sąd i poczynionymi ustaleniami. Pozwana przede wszystkim zarzuciła Sądowi, że bezkrytycznie dał wiarę powodowi, jej zeznania zaś ocenił jako niewiarygodne, a nadto pominął dowody potwierdzające jej zeznania. Wbrew twierdzeniom pozwanej Sąd Okręgowy zeznania powoda ocenił bardzo wnikliwie i krytycznie, mając właśnie na uwadze okoliczności, które wpływają na wiarygodność zeznań, miał również na uwadze naganne, a nawet noszące znamiona przestępstwa zachowanie powoda. Wskazał nadto Sąd, że żadna ze stron z uwagi na swoje zachowanie nie daje rękami wiarygodności zeznań, stąd ocena musi być bardzo ostrożna i wnikliwa. Dając jednak wiarę pozwanemu, Sąd nie porównywał tylko zeznań obu stron, ale oceniał je na tle całego zgromadzonego materiału dowodowego. Wskazał też precyzyjnie co przemawia za uznaniem zeznań pozwanej za niezasługujące na wiarę. Zarówno zeznania świadków jak i przedstawione zdjęcia przemawiają za tym, że strony pozostawały w bardzo bliskich stosunkach, były z sobą w związku, a nawet mieszkały razem. Uzasadnione było więc przyjęcie, że pozwana wiedziała o kłopotach finansowych swojego partnera i chcąc mu pomóc zgodziła się na zawarcie fikcyjnej umowy. Jak słusznie Sąd wskazuje powód miał motyw i cel by zawrzeć umowę pozorną, co więcej poszukiwał zaufanej osoby, z którą by taką umowę mógł zawrzeć. O fikcyjnym przeniesieniu własności nieruchomości świadczy także zachowanie obu stron już po zawarciu umowy. A mianowicie powód w dalszym ciągu zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości i zachowuje się jak jej właściciel, nie wyłączając czynienia znacznych nakładów na nieruchomość, pozwana zaś w zasadzie nieruchomością się nie interesowała, nawet nie zawarła w miejsce powoda umów z dostawcami mediów, uczyniła to dopiero po kilku latach na prośbę matki

powoda, nie miała do niej kluczy, nie czyniła żadnych nakładów, nie ponosiła opłat. W późniejszych latach wzywała tylko powoda do uiszczenia kwot za energię elektryczną czy wodę, którymi dostawcy mediów ją obciążali.

Za udowodnione i także przemawiające za pozornością umowy należy też uznać, że pozwana za nieruchomości nie zapłaciła. Pozwana w czasie kiedy umowa została zawarta była bardzo młodą osobą, uczyła się jeszcze i majątku nie posiadała. Wprawdzie w Urzędzie Skarbowym podała, że pieniądze na zakup nieruchomości pochodziły z nierządu, jednakże twierdzenie to uznał Sąd za niewiarygodne, wskazując przy tym, że nawet gdyby przyjąć, że tak było, to z kolei niewiarygodnym jest by zebrala w tak młodym wieku tak znaczną sumę. Dodatkowo zwrócić też trzeba uwagę, że sama pozwana zeznała, że rodzice o tym jej zajęciu nie wiedzieli. Z zeznań zaś świadka J. B., któremu Sąd Okręgowy nie dał wiary, co do faktu przekazania pieniędzy przez pozwaną powodowi, miałyby wynikać, że z pozwaną u notariusza był jej ojciec. Doświadczenie życiowe w takiej sytuacji podpowiada, że powinien był się zainteresować skąd niepracująca córka studentka posiada tak znaczną kwotę. Ta okoliczność dodatkowo przemawia więc za przyjęciem, że twierdzenie o uzyskiwaniu pieniędzy z nierządu było wymyślone tylko na użytek Urzędu Skarbowego. Nawet fakt, że w postępowaniu toczącym się przeciwko pozwanej z powództwa dzieci powoda ze skargi pauliańskiej powód zeznał, że otrzymał pieniądze od pozwanej za nieruchomości nie może być w świetle całokształtu materiału dowodowego decydujący o braku pozorności umowy. W tamtym postępowaniu bowiem dla powoda i pozwanej takie zeznanie było korzystniejsze. Strony zaś jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy nie dają rękami wiarygodności zeznań.

Za przyjęciem, że pozwana nie miała pieniędzy przemawia także okoliczność, że nie zapłaciła wynagrodzenia notariusza, a uczynił to dopiero powód po kilkunastu dniach. Fakt ten notariusz zapamiętał. Nie zapamiętał natomiast przeliczania w jego obecności kwoty ponad 200 tysięcy złotych, o czym bardzo szczegółowo zeznawała pozwana, co tym bardziej poddaje w wątpliwość jej zeznanie.

W istocie Sąd nie odniósł się do podawanych przez pozwaną bezprawnych działań powoda w stosunku do jej osoby, ustalając jedynie, że w 2011 roku powód został skazany przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej za podrobienie podpisu o treści (...) we wniosku skierowanym do Wydziału Ksiąg Wieczystych, a w 2008 roku za oszustwo dotyczące mienia znacznej wartości. Okoliczności te, jak również te wskazywane przez pozwaną nie mogą w żaden sposób wpływać na to czy umowa zawarta przez strony była pozorna czy też nie. Zaś dokonując oceny dowodów Sąd miał na uwadze również te bezprawne działania pozwanego.

Nie zakwestionowała pozwana również w sposób skuteczny ustaleń, że nie ponosiła opłat związanych z nieruchomością, a czynił to powód.

Wobec powyższego, skoro ustalenia faktyczne stanowiące podstawę rozstrzygnięcia były prawidłowe, nie może też odnieść skutku zarzut naruszenia prawa materialnego, a to art. 83 kc.

Zgodnie z tym przepisem nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Nie może więc budzić wątpliwości, że druga strona czynności musi wiedzieć o braku zamiaru wywołania skutków prawnych i zgadzać się na to. Zatem oświadczenie jest pozorne wtedy, gdy z góry powziętym zamiarem obu stron jest brak woli wywołania skutków prawnych.

Czynność dokonana przez strony spełnia przesłanki czynności pozornej. Podziela Sąd Apelacyjny pogląd, że zamiarem obu stron było zawarcie umowy fikcyjnej, po to by powód uniknął skierowania egzekucji w stosunku do nieruchomości objętej tą umową. Pozwana będąc wówczas w związku z powodem znała jego sytuację i miała świadomość kłopotów finansowych. Chcąc mu zaś pomóc zgodziła się na zawarcie fikcyjnej umowy. Wykazane zostało, że pozwana nie uściła ceny za nieruchomości, kwotą taką bowiem nie dysponowała. Okoliczność czy cena została zaniżona pozostaje w takiej sytuacji bez znaczenia. O pozorności zawartej umowy świadczy także dalsze zachowanie stron w stosunku do przedmiotowej nieruchomości, które w zasadzie nie uległo zmianie w stosunku do okresu sprzed zawarcia umowy. To powód w dalszym ciągu zachowywał się jak jej właściciel, korzystał z niej, czynił remonty, nakłady, a pomimo formalnego zawarcia z pozwaną umowy najmu, czynszu jej nie płacił. Oplacał tylko media. Pozwana natomiast nigdy nieruchomości nie zajmowała, nie miała nawet do niej kluczy, nie czyniła żadnych nakładów, ani nie ponosiła kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości, nieruchomością się nie interesowała. Kosztami, np.



przez dostawców mediów bywała obciążana wtedy gdy powód ich nie uiszczał i jedynie wówczas domagała się od niego zwrotu pieniędzy, bądź uregulowania należności. Powód nadto podejmował próby odzyskania nieruchomości, będą nawet gotowym przekazać pozwanej za powrotne przeniesienie własności określoną sumę pieniędzy. To dążenie do formalnego odzyskania nieruchomości także jest argumentem przemawiającym za pozornością umowy. Pozwana zarzuciła powodowi w tym względzie działania bezprawne, a wręcz przestępcze, które są przedmiotem oceny w innym postępowaniu. Jednakże niezależnie od prawnokarnej ich oceny, o ile rzeczywiście do takich działań doszło, to jawią się one nie jako próba odebrania pozwanej jej rzeczywistej własności, a dążenie do odzyskania swojej własności.

Z postawy pozwanej wynika natomiast, że przez kilka co najmniej lat od zawarcia umowy, nie kwestionowała praw powoda do nieruchomości. Dopiero później zmieniła stanowisko, chcąc nieruchomość zatrzymać. Z pozwem o eksmisję powoda pozwana wystąpiła dopiero w 2009 roku.

Wszystkie wskazane okoliczności przemawiają za tym, że umowa została zawarta dla pozorów, bowiem zawierając ją obie strony nie miały na celu przeniesienia własności nieruchomości będącej przedmiotem umowy, a ich celem było tylko uchronienie nieruchomości od egzekucji. W konsekwencji umowa taka jako pozorna na gruncie art. 83 kc jest nieważna.

***Zatem nie znajdując podstaw do kwestionowania zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc apelację pozwanego oddalił.***

***O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.***