

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs<sup>9</sup> ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 680/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jerzy Bess
-----------------	----------------

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2022 r. w Krakowie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa I. W. i J. W. (1)

przeciwko A. B.

o stwierdzenie nieważności umowy

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 30 marca 2021 r. sygn. akt I C 28/19

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 680/21

## UZASADNIENIE

**J. i I. małż. W. wnieśli o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, zawartej 10 października 2014 r. przed notariuszem A. K. za numerem rep (...), pomiędzy nimi i A. M. z powodu pozorności umowy.** Wskazali, że umowa jest pozorna, gdyż żadna suma za nabycie nieruchomości nie została przez pozwaną uiszczona. Zgodnie zaś z utrwalonym orzecnictwem sądowym oświadczenie zawarte w akcie notarialnym o kwitowaniu sumy nie jest objęte znamieniem prawdziwości dokumentu, gdyż pochodzi od stron.

**A. B. (poprzednio M.), na skutek zawarcia związku małżeńskiego pozwana zmieniła nazwisko) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenia na jej rzecz od powodów kosztów procesu.**

**Sąd Okręgowy w Kielcach, zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 marca 2021 r. sygn. akt I C 28/19:**

I. oddalił powództwo;

II. zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazał pobrać od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Kielcach) kwotę 4.358,68 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

### **Sąd Okręgowy rozstrzygnięcie swe oparł na następujących ustaleniach faktycznych:**

J. i I. W. wraz ze swoimi dziećmi przez okres 9 lat do 2008 r. przebywali na terenie USA. Po powrocie do kraju zamieszkali na nieruchomości stanowiącej własność ojca powoda J. W. (2), położonej w B. przy ulicy (...) Zajęli piętro budynku, który wymagał gruntownego remontu. Został on przeprowadzony za środki powodów. Aktem notarialnym z 3 listopada 2010 r. J. W. (2) darował swojemu synowi J. wskazaną wyżej nieruchomość. Powód po powrocie do kraju prowadził działalność gospodarczą w postaci firmy transportowej w zakresie przewozu w transporcie krajowym i międzynarodowym oraz kantor wymiany walut. Sytuacja materialna powodów była dobra, posiadali środki na remont nieruchomości w której zamieszkali. W 2009 r. nabyli też na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej własność nieruchomości położonej w M. o powierzchni 1,01 ha, oznaczonej jako działka nr (...). Kupili też w bezpośrednim sąsiedztwie działki darowanej przez ojca powoda nieruchomość, na której rozpoczęli budowę domu, w którym ostatecznie zamieszkali w 2016 r.

Relacje pomiędzy powodami i rodzicami J. W. (1) były bardzo dobre.

Po 2013 r. siostra powoda K. M. (1), która od wielu lat zamieszkiwała w J. dowiedziała się, że ojciec J. W. (2) przekazał w drodze umowy darowizny nieruchomość wraz z budynkiem jej bratu. Była z tego powodu niezadowolona, miała żal do rodziców, że ją pominęli, że nie otrzymała od nich żadnego majątku, choć wcześniej nie była zainteresowana wspólnym z nimi zamieszkaniem.

Z czasem rodzice J. W. (1) zaczęli na niego nalegać, aby przekazał część nieruchomości, którą mu darowali na rzecz siostry K. M. (1). J. W. (1) chcąc utrzymać poprawne relacje rodzinne postanowił darować córce swojej siostry, a jego chrześnicy – A. B. jedną z działek, która stanowiła współwłasność jego i żony tj kupioną w 2009 r., a położoną w M. (miejscowości graniczącej z B.). Rozwiązanie takie zostało zaakceptowane przez rodziców powoda i jego siostrę.

W tym celu powodowie w 2014 r. wszczęli postępowanie administracyjne w przedmiocie podziału wskazanej wyżej nieruchomości. Został on dokonany i działka nr (...) została podzielona na nieruchomości nr: (...) o pow. 0,15 ha, (...) o pow. 0,10 ha ( z przeznaczeniem pod zabudowę budynkami mieszkalnymi ), (...) o pow. 0,0395 ha ( pod drogę dojazdową ) i (...) o pow. 0,7205 ha ( w dotychczasowym użytkowaniu tj jako grunty orne ).

K. B. została powiadomiona przez matkę i babcię, że ma stawić się do notariusza, gdyż jej wujek daruje jej działkę. W tym czasie była studentką. W umówionym terminie przyjechała do B.. Z powodami na temat darowizny nie rozmawiała. Relacje pomiędzy jej rodzicami i małż. J. i I. W. były już złe, nie odwiedzali się, nie utrzymywali żadnych kontaktów. Powód miał wrażenie, że siostra i jej mąż zazdroszczą mu tego, czego się dorobił.

Aktem notarialnym z 10 października 2014 r. sporządzonym przed notariuszem J. i I. małż. W. oświadczyli, że sprzedają A. M. działkę nr (...) o pow. 0,15 ha za cenę 40.000 zł., a A. M. oświadczyła, że nieruchomość tę kupuje za środki pochodzące z darowizn pieniężnych otrzymanych od swoich rodziców – I. i K. małż. W. oraz dziadków – J. i B. małż. W.. Sprzedający oświadczyli, że cena została zapłacona i kwitują jej otrzymanie w całości.

K. B. nie zapłaciła na rzecz powodów kwoty 40.000 zł tj. ceny nabycia przedmiotowej nieruchomości w drodze umowy sprzedaży. Traktowała to jako darowiznę od powodów zgodnie z tym co przekazała jej babcia i matka.

W 2016 r. doszło do drastycznego pogorszenia relacji pomiędzy powodami i rodzicami J. W. (1), którzy zaczęli zgłaszać pretensje do niego o brak pomocy. J. W. (2) w lutym 2017 r. wystąpił do Sądu Okręgowego w K.z pozwem o zobowiązanie powoda do złożenia oświadczenia woli o zwrotnym przeniesieniu własności darowanej nieruchomości z powodu rażącej niewdzięczności syna. Postępowanie toczyło się pod sygnaturą(...) i powództwo zostało oddalone. W toku tego postępowania J. W. (1) zeznał, że po otrzymaniu darowizny zabudowanej nieruchomości jego ojciec prosił go, aby przekazał część nieruchomości siostrze. Obiecał, że to uczyni lecz nie oddał tego siostrze lecz jej córce A..

Sąd dał wiarę dowodom z dokumentów, gdyż ich prawdziwość nie była kwestionowana przez strony procesu i ich wartość dowodowa nie budziła również wątpliwości Sądu

Sąd nie dał wiary wyjaśnieniom I. W. jak również zeznaniom J. W. (1) w części w jakiej podnosili, że umowa przeniesienia własności nieruchomości położonej w M. o pow. 15 a na rzecz A. B. była umową pozorną. Na uzasadnienie takiego twierdzenia przywoływali różne okoliczności. W pozwie stwierdzili, że umowa była pozorna, gdyż oświadczyli, że sprzedają pozwanej działkę lecz nie uzyskali od pozwanej zapłaty kwoty określonej w umowie. Następnie zeznali, że podczas pobytu w USA J. W. (1) poręczył swojemu koledze pożyczkę i 2013 – 2014 r. dowiedział się, że nie jest ona spłacana. Celem zabezpieczenia swojego majątku zdecydowali się na fikcyjną sprzedaż przedmiotowej działki siostrzenicy powoda, która miała przenieść powrotnie na nich własność tej działki, kiedy „sytuacja się uspokoi”. Sąd nie dał wiary tym zeznaniom jako nieprzekonującym, gdyż są one nielogiczne i sprzeczne z doświadczeniem życiowym.

W pierwszej kolejności wskazać należy na rozbieżności w twierdzeniach pozwu oraz zeznaniach powoda składanych w toku postępowania w sprawie (...) Sądu Okręgowego w K., a okolicznościach wynikających z zeznań powoda składanych w toku niniejszego postępowania . J. W. (1) w uzasadnieniu pozwu o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży powoływał się na okoliczność, że K. B. nie zapłaciła mu za nią żadnej kwoty, zaś w toku sprawy(...) podnosił, że darował działkę siostrzenicy, aby uspokoić swoich rodziców i zażegnać spor rodzinny, który wywołała jego siostra niezadowolona z okoliczności, że ich rodzice darowali mu dom rodzinny. W odpowiedzi na zarzuty podniesione w odpowiedzi na pozew powodowie wskazali, że przeniesienie własności przedmiotowej nieruchomości było pozorne, gdyż pozwana miała zwrócić jej własność „po uspokojeniu się okoliczności” związanych z poręczeniem przez J. W. (1) kredytu pobranego przez jego znajomego podczas pobytu na terenie USA.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powodów. Po pierwsze J. W. (1) poza nazwiskiem kolegi, któremu poręczał „pożyczkę” na terenie USA nie potrafił wskazać ani jej wysokości, ani też wobec jakiego podmiotu była ona zaciągana, czy zostało wszczęte jakiegokolwiek postępowanie celem egzekucji zobowiązań z niej wynikających, a w szczególności wobec niego. Po wtóre w dacie zawarcia kwestionowanej umowy sprzedaży na rzecz pozwanej ( 2014 r. ) powodowie byli właścicielami znacznego majątku. J. W. (1) prowadził firmę transportową, której przedmiotem działania był transport krajowy i międzynarodowy, był właścicielem 15 – 20 samochodów , w tym ciężarowych i aut dostawczych. Prowadził kantor wymiany walut. W 2010 r. – na skutek umowy darowizny od ojca – stał się właścicielem zabudowanej dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym nieruchomości położonej w strefie uzdrowiskowej B., która została przez niego gruntownie wyremontowana. Wraz z żoną kupił też działkę w bezpośrednim sąsiedztwie, na której rozpoczął budowę domu ( w który małż. W. zamieszkali w 2016 r. ) Ponadto od 2009 r. powodowie byli współwłaścicielami nieruchomości w M.. W tej sytuacji ich twierdzenia, że celem ochrony swojego majątku przed ewentualną egzekucją zobowiązań wynikających z poręczenia dokonanego przez powoda J. W. (1) na terenie USA, przenieśli na rzecz pozwanej własność przedmiotowej nieruchomości z zastrzeżeniem, że „po wyjaśnieniu, uspokojeniu okoliczności” zwróci ona na ich rzecz własność przedmiotowej działki nie wytrzymują krytyki. Rodzi się bowiem pytanie dlaczego (nie znając wysokości ewentualnych swoich zobowiązań) powodowie nie starali się ochronić swojego centrum życiowego, firmy, która przynosiła im dochód (kantoru, przedsiębiorstwa transportowego), a wybrali przeniesienie jednej z działek stanowiącej ich własność na rzecz pozwanej. Doświadczenie życiowe wskazuje, że w sytuacji zagrożenia utraty majątku podejmuje się starania celem ochrony najwartościowszych jego składników, a nie jednego i to o niewielkiej wartości w porównaniu do innych. Z uwagi na powyższe okoliczności Sąd nie dał również wiary zeznaniom świadków: M. W. – protokół rozprawy z 11 marca 2020 r. i A. W. – protokół rozprawy z 17 marca 2021 r., którzy zeznali, że rodzice przekazali im, że przedmiotowa nieruchomość została fikcyjnie sprzedana pozwanej, aby zabezpieczyć majątek rodziców i miała być przez nią zwrócona. Świadkowie wiedzą o podejmowanych przez rodziców czynnościach czerpali od nich, a wobec uznania zeznań J. W. (1) i wyjaśnień I. W. za nieprzekonujących, ich zeznania nie mogły być podstawą ustaleń faktycznych Sądu.

Sąd obdarzył przymiotem wiarygodności zeznania świadków: K. M. (1) i B. W. – protokół rozprawy z 10 czerwca 2020 r. w tej części, w jakiej zeznały, że darowanie przez powoda na rzecz pozwanej przedmiotowej działki było

wynikiem ustaleń rodzinnych, po to, aby wyrównać dysproporcje w podziale majątku dokonany przez B. i J. W. (2) na rzecz ich dzieci (powoda i jego siostry K.). Powód zgodził się na obdarowanie działką pozwanej zamiast siostry. Zeznania świadków w tej części pozostają w zgodzie z ich zeznaniami jak również powoda składanymi w toku sprawy (...) Sądu Okręgowego w K., są logiczne i przekonujące. Sąd odmówił przymiotu wiarygodności im w tej części, w której świadkowie wskazywali, że J. W. (1) zmusił swoich rodziców do darowania mu nieruchomości jak również, że K. M. (1) nie otrzymała od swoich rodziców żadnego majątku. Pierwsze twierdzenie nie zostało wykazane (i nie ma to znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy), drugie zaś jest sprzeczne z zeznaniami świadka K. M., która przyznała, że otrzymała od ojca współwłasność w 1/3 części nieruchomości położonej w centrum B.

Twierdzenie pozwanej, że nikt z nią nie rozmawiał o przeniesienia własności działki „czasowo”, że została poinformowana przez babcię, że ma przyjechać do B. do notariusza, gdyż powód daruje jej działkę w powyższych okolicznościach Sąd uznał za wiarygodne jako logiczne i przekonujące.

### ***W rozważaniach prawnych Sąd I instancji przedstawił następujące motywy swego rozstrzygnięcia:***

Powództwo nie jest zasadne.

Stosownie do art. 83 § 1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożonej drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie złożone zostało dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności.

Pozorność to wada oświadczenia woli polegająca na niezgodności między aktem woli a jej przejawem na zewnątrz, przy czym strony zgodne są co do tego, aby wspomniane oświadczenie nie wywoływało skutków prawnych. Istota problemu sprowadza się do tego, że strony symulują podjęcie czynności prawnej, której treść ujawniają na zewnątrz, podczas gdy faktycznie istnieje pomiędzy nimi niedostępne dla innych porozumienie bo, albo nie zamierzają wywołać żadnych skutków prawnych lub chcą wywołać inne, sobie tylko znane skutki.

W orzecznictwie wskazuje się, że o pozorności danej czynności prawnej decydują trzy elementy, które muszą wystąpić łącznie tj. 1) oświadczenie woli musi być złożone tylko dla pozorów, 2) oświadczenie woli musi być złożone drugiej stronie, 3) adresat oświadczenia woli musi zgadzać się na dokonanie czynności prawnej jedynie dla pozorów. Zasadniczą zatem cechą czynności pozornej jest brak zamiaru wywołania skutków prawnych, jakie prawo łączy z treścią złożonego oświadczenia woli. Inaczej jest to sprzeczność między oświadczonymi i upozorowanymi na zewnątrz (celem wytworzenia określonego przeświadczenia otoczenia), że czynność prawna o określonej treści została skutecznie dokonana, a prawdziwymi zamiarami stron.

Przy spełnieniu omówionych wyżej przesłanek oświadczenie woli jest nieważne, jeżeli adresat **wiedział**, że ma ono nie wywołać skutków prawnych, jakie zwykle się wiążą z tym oświadczeniem i na to **się godził**. Nie budzi żadnych kontrowersji, że zgoda ma być jednoznaczna i niebudząca wątpliwości. Powszechnie akceptowany jest pogląd, że nieważność czynności prawnej z powodu pozorności złożonego oświadczenia woli może być stwierdzona tylko wówczas, gdy brak zamiaru wywołania skutków prawnych został przejawiony wobec drugiej strony tej czynności otwarcie, tak że miała ona pełną świadomość co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta i w pełni się z tym zgadzała. Skoro ustawa wymaga wiedzy, dla przyjęcia pozorności nie wystarcza, by adresat oświadczenia woli domyślał się, że nie ma ono w zamiarze składającego wywołać skutków prawnych lub by przy dochowaniu należytej staranności mógł się o tym dowiedzieć. Zgoda musi być wyrażona najpóźniej w chwili dokonywania pozornej czynności prawnej, a podjęte post factum działania stron nie doprowadzą do skutku w postaci nadania rzeczywistej czynności prawnej pozornego charakteru. Z uwagi na brak aktywnego udziału drugiej osoby wada z art. 83 k.c. nie jest dotknięte zastrzeżenie potajemne (reservatio mentalis), polegające na tym, że wprowadzając składający oświadczenie woli nie zamierza wywołać żadnych skutków prawnych, lecz o zamiarze tym nie informuje drugiej strony. Złożone w takich okolicznościach oświadczenie woli jest ważne i w pełni skuteczne.

Pozorność oświadczenia woli występuje w dwóch postaciach . Pierwsza z nich nosi nazwę **pozorności zwykłej** (bezwzględnej, absolutnej) i ma miejsce wtedy, gdy strony dokonują czynności prawnej dla pozoru, a jej dokonanie nie służy ukryciu innej czynności. Ujawnione na zewnątrz oświadczenie woli nie wywołuje żadnych skutków, ponieważ nie chcą tego same strony, a jednocześnie nie składają one żadnych oświadczeń, które byłyby ukryte i których ważność podlegałaby odrębnej ocenie. Drugi rodzaj pozorności, zwanej kwalifikowaną (względna, relatywną), polega na tym, że dokonując czynności pozornej (symulowanej), strony ukrywają inną czynność (dysymulowaną), której skutki rzeczywiście chcą wywołać. O ile, zgodnie z art. 83 § 1 k.c., czynność pozorna (symulowana) jest bezwzględnie nieważna, ponieważ nie zawiera konstytutywnego elementu, jakim jest oświadczenie woli złożone w zamiarze wywołania skutków prawnych , to ważność czynności ukrytej ocenia się według jej właściwość.

Przenosząc powyższe uwagi na tło rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, że umowa przeniesienia własności na rzecz pozwanej nie była umową pozorną. Jakkolwiek strony nazwały ją umową sprzedaży to rzeczywistym zamiarem stron było darowanie nieruchomości przez powodów na rzecz pozwanej, celem zażegnania sporów rodzinnych. O tym, że przedmiotowa nieruchomość została darowana przez powodów na rzecz A. B. świadczy przebieg rozprawy w sprawie (...), kiedy to J. W. (1) oświadczył, że jest skłonny do przeniesienia na rzecz ojca własność nieruchomości, którą od niego otrzymał w drodze darowizny pod warunkiem, że siostrzenica **przekaze mu darowaną jej nieruchomość, której własność przeniósł na nią pod tytułem sprzedaży** i zwróci wartość nakładów dokonanych przez niego. A. B. przyznała również, że otrzymała w drodze darowizny od powoda działkę co potwierdziła w toku niniejszego postępowania (protokół rozprawy z 4 października 2017 r w sprawie (...)) i z dnia 11 marca 2020 r.). Okoliczność te potwierdzili również świadkowie: K. M. (1) i B. W..

Podkreślenia wymaga, że powodowie I. i J. małż. W. nie wykazali (a ich obciążał ciężar dowodu), że pozwana A. B. wyraziła zgodę na zawarcie pozornej umowy i przeniesienie zwrotne na ich rzecz własności nieruchomości (czemu stanowczo zaprzeczała ). J. i I. małż W. nie potrafili nawet określić, gdzie taka rozmowa miała miejsce. I. W. wyjaśniła, ( protokół rozprawy z 10.04.2019), że wraz z mężem była w J. u rodziców pozwanej i rozmawiali, że może być taka sytuacja, że sprzedadzą działkę, a potem będą wnosić o jej zwrot, że być może rozmowa taka miała miejsce w domu rodzinnym męża. J. W. (1) zeznał zaś, że jego rodzice, siostra z mężem i pozwana „ wszyscy rozmawialiśmy w domu rodzinnym (w którym mieszkaliśmy) na temat umowy sprzedaży działki , a potem jej oddania, że będzie miał „ prawo pierwokupu”.

A. B. zaprzeczyła, aby zgodziła się na umowę, która fikcyjnie przenosiła na nią własność działki, aby w przyszłości miała ją zwrócić powodom. I. i J. W. (1) nie wykazali, aby z pozwaną ustalili, że rzeczywistym (i zgodny z zamiarami stron) celem kwestionowanej umowy nie było przeniesienie na jej własności przedmiotowej nieruchomości, a jedynie „czasowa” zamiana jej właściciela, aby uchronić ten składnik majątku przed ewentualną egzekucją.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności Sąd oddalił powództwo ustalając, że jakkolwiek zakwestionowana umowa została nazwana umową sprzedaży to rzeczywistym jej celem – zgodnym z zamiarami jej stron – było przeniesienie pod tytułem darmym przez I. i J. W. (1) na rzecz K. B. własności nieruchomości oznaczonej (...) o pow. 0,15 ha, położonej w M..

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c.

**Powodowie apelacją zaskarżyli niniejszy wyrok w całości, zarzucając:**

**I naruszenie prawa procesowego mającego wpływ na wynik sprawy, tj.:**

1. **art. 233 § 1 k.p.c.** poprzez dowolną a nie swobodną ocenę dowodów, a przez to poczynienie ustaleń wewnętrznie sprzecznych z materiałem dowodowym, polegające na przyjęciu, że umowa zawarta między stronami niniejszego postępowania jest ważna, mimo, iż strony zgodnie przyznały, że nie zawarły i nie chciały zawrzeć umowy sprzedaży nieruchomości tejże nieruchomości, co wprost wynika zarówno z zeznań złożonych przez powodów jak i świadków, co w konsekwencji prowadzi do wniosku, że umowa sprzedaży zawarta przez strony jest ex lege nieważna;

2. **art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 212 § 1 k.p.c.** poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie i dokonania błędnej oceny „twierdzeń” pozwanej, że nikt nie rozmawiał z nią o przeniesieniu własności działki „czasowo”, że została poinformowana przez babcię, że ma przyjechać do B. do notariusza, gdyż powód daruje jej działkę (strona 6 uzasadnienia Wyroku Sądu Okręgowego), a w konsekwencji oparcie ustaleń faktycznych w sprawie o wysłuchanie informacyjne pozwanej i przyjęcie ich za podstawę ustaleń faktycznych, podczas gdy Sąd dopuścił dowód z przesłuchania stron, który wobec niestawiennictwa pozwanej ograniczony został jedynie do przesłuchania strony powodowej;

3. **art. 233 § 1 k.p.c.** poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny z pominięciem istotnej części materiału, to jest zeznań świadków M. W. złożonych na rozprawie w dniu 11 marca 2021 roku oraz A. W. złożonych na rozprawie w dniu 17 marca 2021 roku, w szczególności w części - „No umowa była o sprzedaż. Wiem, że teraz jest sprawa o unieważnienie tego aktu notarialnego o sprzedaży, ona nie zapłaciła za tę działkę. Umowa była taka, że miała ją zwrócić. Umowa między rodzicami a O..”, „Umowa jest o sprzedaż, za działkę nie było zapłacone” (00:02:50), mimo, że były one spójne, logiczne, a także miały potwierdzenie w pozostałych dowodach ujawnionych w toku postępowania, a w konsekwencji poczynienie ustaleń, że umowa przeniesienia własności nieruchomości położonej w M. o pow. 15, a na rzecz A. B. nie była umową pozorną, które to wnioski jest oczywiście sprzeczne z dowodami ujawnionymi na rozprawie;

4. **art. 233 k.p.c. w zw. z art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c.** poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, w szczególności zeznań powoda J. W. (1) na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2019 roku (00:23:02 - 00:35:23), w konsekwencji czego błędne ustalenie, że powodowi nie wykazali, że pozwana A. B. wyraziła zgodę na zawarcie pozornej umowy i przeniesienie zwrotne na ich rzecz własności nieruchomości;

5. **art. 233 § 1 k.p.c.** poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów, a przez to poczynienie ustaleń wewnętrznie sprzecznych z materiałem dowodowym jak i wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, polegające na przyjęciu że powodowie w obawie przed ewentualną egzekucją zobowiązań wynikającą z poręczenia dokonanego przez powoda J. W. (1) na terenie USA przenieśli na rzecz pozwanej przedmiotową nieruchomość uznając, że nie był to jeden z najbardziej wartościowych składników ich majątku, podczas gdy powodowie podjęli najbardziej racjonalne rozwiązanie w danej sytuacji i starali się ochronić każdą część majątku w obawie przed ewentualnym zagrożeniem;

6. **art. 102 k.p.c.** poprzez jego błędna wykładnię i nie zwolnienie Powodów z kosztów sądowych, mimo że zachodziły szczególne okoliczności uzasadniające zwolnienie Powodów z całości kosztów procesu, gdyż dochodzili oni stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, która z mocy samego prawa była nieważna z powodu pozorności.

## **II naruszenie prawa materialnego mającego wpływ na wynik sprawy, tj.:**

1. **art. 83 § 1 w związku z art. 65 k.c.**, przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że zawarcie ukrytej umowy o innej treści niż wynikająca z umowy ujawnionej, nie czyni umowy ujawnionej pozorną, w sytuacji, w której istotne postanowienia umowy ukrytej i ujawnionej są rozłączne, w konsekwencji czego umowa zawarta między stronami jest nieważna,

2. **art. 92 § 1 punkt 5 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie** (Dz. U. Z 2008 r. Nr 189, poz. 1158) poprzez jego niezastosowanie podczas, gdy przepis ten wymaga, aby akt notarialny zawierał oświadczenia woli stron zawierające elementy przedmiotowo istotne zawieranej umowy, które są inne przy umowie sprzedaży, a inne przy umowie darowizny - czego nie dopełnienie powoduje ex lege nieważność zawieranej umowy;

3. **art. 94 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie** (Dz. U. Z 2008 r. Nr 189, poz. 1158) poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że notariusz nie ma obowiązku przekonać się, że oświadczenia woli stron są zgodne z ich rzeczywistym zamiarem

4. **art. 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie** (Dz. U. Z 2008 r. Nr 189, poz. 1158) poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że notariusz nie miał obowiązku odmówienia dokonania czynności sprzecznej z prawem z powodu jej pozorności,

5. **art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie** (Dz. U. Z 2008 r. Nr 189, poz. 1158) poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że akt notarialny jako dokument urzędowy może zawierać nieważne oświadczenia woli.

Wskazując na powyższe, na podstawie art 368 § 1 pkt 5 k.p.c. powodowie wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 10 października 2014 roku przed notariuszem A. K. za numerem rep (...) pomiędzy J. i I. W., a A. B. (poprzednio M.) z powodu pozorności umowy,
2. zasądzenie od Pozwanej na rzecz Powodów kosztów procesu w pierwszej instancji w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych,
3. zasądzenie od Pozwanej na rzecz Powodów kosztów procesu w II instancji w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

**Pozwana w odpowiedzi na apelację, wniosła o:**

1. oddalenie apelacji powodów w całości,
2. zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu za instancję odwoławczą, według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja powodów jest bezzasadna z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji i poczynione na ich podstawie rozważania prawne, uznając je za własne.

W istocie podniesione zarzuty apelacji były już przedmiotem oceny Sądu I instancji, tym samym zbędnym jest ich ponowne przytaczanie.

Dokonując oceny zasadności apelacji powodów w pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia prawa procesowego normy art. 233 § 1 k.p.c., poprzez naruszenie obowiązku wszechstronnego rozważenia całości materiału dowodowego i dokonanie ustaleń faktycznych jedynie na podstawie dowodów korzystnych dla jednej ze stron z pominięciem korzystnych dla drugiej strony.

W ocenie Sądu Apelacyjnego z zarzutami tymi nie sposób się zgodzić.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż w orzecznictwie Sądu Najwyższego podnosi się, iż „dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie można poprzestać na stwierdzeniu, że dokonane ustalenia faktyczne są wadliwe, odnosząc się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Niezbędne jest wskazanie przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu w zakresie ustaleń. Skarżący powinien zwłaszcza wskazać, jakie kryteria oceny zostały naruszone przez sąd przy analizie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im taką moc przyznając” (zob. postanowienie SN z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, Lex nr 52753; wyrok SN z dnia 6 lipca 2005 r., III CK 3/05, Lex nr 180925). Ponadto Sąd Najwyższy wielokrotnie w swoim orzecznictwie wskazywał, że "jeżeli wnioski wyprowadzone przez sąd orzekający z zebranego materiału dowodowego są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena tego sądu nie narusza przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby z materiału tego dawały się wysnuć również wnioski odmienne. Tylko wówczas, gdy brakuje logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia

jednoznacznych związków przyczynowo-skutkowych, przeprowadzona przez sąd orzekający ocena dowodów może być skutecznie podważona " (Zob.m.in. wyrok SN z 7 października 2005 r., IV CK 122/05, LEX nr 187124).

Należy zatem stwierdzić, iż skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c. wymaga nie polemiki, lecz wskazania, że Sąd ten uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd doniosłości (wadze) poszczególnych dowodów, ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu pierwszej instancji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty podniesione w apelacji powodów co do zasady nie mają żadnego merytorycznego uzasadnienia, a jedynie charakter polemiki z oceną dokonaną przez Sąd I instancji. Sąd I instancji dokonał bowiem wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie i właściwie go ocenił, wydając co do zasady prawidłowe rozstrzygnięcie na gruncie stanu faktycznego niniejszej sprawy.

W tym kontekście brak jest postaw do konstruowanego na tej podstawie, wskazanych w apelacji, zarzutów naruszenia prawa materialnego.

W tym zakresie Sąd Apelacyjny podziela bowiem, co wskazano powyżej, ustalenia i rozważania prawne Sądu I instancji, uznając je za własne.

Trafnie zatem wskazuje się w odpowiedzi na apelację, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie doszło między stronami do zawarcia nieważnej umowy pozornej, jak insynuowali powodowie. Sąd Okręgowy potwierdzając stanowisko pozwanej wskazał, że jeżeli nawet nie doszło między stronami do zawarcia umowy sprzedaży to oczywistym zamiarem powodów było darowanie nieruchomości przez powodów na rzecz pozwanej, celem zażegnania sporów rodzinnych.

Nadto, brak fizycznego wręczenia gotówki w dacie zawierania umowy między stronami nie świadczyło o jej pozorności albowiem cena ta została rozliczona ramach wzajemnych świadczeń powoda J. W. (1) z matką pozwanej na tle darowizn nieruchomości dokonanych przez dziadków pozwanej na rzecz syna z pominięciem córki. Powód w ramach otrzymanej darowizny miał przekazać pewne świadczenia na rzecz siostry. Wobec konfliktu Powodowie jednak zdecydowali, że w ramach rozliczeń przeniosą własność nieruchomości na rzecz córki K. M. (1) a nie na nią bezpośrednio. Okoliczności te potwierdzały zeznania świadków: K. M. (1) i B. W. ale przede wszystkim wcześniejsze zeznania w innej sprawie samego powoda J. W. (1).

Trudno zakwestionować argumentację pozwanej, że zarzuty powodów zawarte w apelacji opierają się zatem jedynie na subiektywnej ocenie swojej sytuacji i żądaniu które było od początku oparte na nieprawdziwych okolicznościach mających rzekomo uzasadnić powództwo. Powodowie przez całe postępowanie dowodowe nie potrafili i ostatecznie nie wykazali, że Pozwana miała wiedzę i wyraziła zgodę na zawarcie pozornej umowy w tym na późniejsze przeniesienie zwrotne na ich rzecz własności nieruchomości. Powodowie jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy w Kielcach nie potrafili nawet określić, gdzie taka rozmowa miała miejsce. Opieranie zarzutów apelacji na samych zeznaniach powodów oderwanych a wręcz sprzecznych z materiałem dowodowym czynią ich stanowisko oczywiście nietrafnym co nie może prowadzić do wzruszenia prawidłowego wyroku.

Pozwana zasadnie wskazuje, że powodowie nie wykazali również że zgodnym celem kwestionowanej przez powodów umowy nie było przeniesienie na jej własność przedmiotowej nieruchomości, a jedynie „czasowa” zamiana jej właściciela, aby uchronić ten składnik majątku przed ewentualną egzekucją. W tym miejscu należy wskazać, iż przez całe postępowanie Powodowie nie potrafili sprecyzować kim jest ich rzekomy wierzyciel, nie potrafili wskazać z czego prowadzona miała być egzekucja nie znali nawet osoby która tą egzekucję przeciwko Powodom miała prowadzić. Sytuacja ta nasuwa wniosek, że żadnej egzekucji nie było a przedstawiana sytuacja była celowa oraz stworzona tylko i wyłącznie na potrzeby niniejszego postępowania, w celu unieważnienia umowy między stronami. Koncepcja ochrony majątku przed wierzycielami wymyślona przez powodów była nie tylko nieprawdziwa ale przede



wszystkim sprzeczna z podstawowymi zasadami logicznego rozumowania i oparcie twierdzeń powodów na tego rodzaju fałszywych twierdzeniach było skrajnie naiwne.

Kolejną istotną kwestią, na którą zasadnie wskazuje pozwana był fakt, iż wszystkie czynności faktyczne podejmowane przez powodów, w tym uprzedni podział działki, wniesienie zgodnego wniosku o wpis do Księgi Wieczystej, opłata notariusza, jedynie potwierdzały, że doszło do zawarcia i wykonania ważnej umowy między stronami w ramach rozliczeń rodzinnych.

W końcu trafnie też pozwana podkreśliła, że powód J. W. (1) sam zaprzeczał w sprawie swoim własnym słowem i całkowicie zapominał o tym co sam zeznawał w poprzedniej sprawie sądowej. W tym zakresie pozwana przypominała, że podczas rozprawy z dnia 28 lipca 2017 r. przed Sądem Okręgowym w K. w sprawie sygn. akt (...) sam powód, który określił wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 250.000 zł. zeznał: (cyt.) „... po darowiźnie ojciec poprosił mnie, żebym oddał siostrze 15 arów działki od drogi, mojej z żoną, którą kupiliśmy za pieniądze zarobione w USA. Ponieważ jestem honorowy obiecałem, że to zrobię, ale nie oddałem jej bezpośrednio siostrze, tylko swojej chrześnicy, a jej córce A. M....” (min 22- 28 rozprawy). Tym samym niezrozumiałe jest nieracjonalne twierdzenie w przedmiotowej sprawie o nieważności umowy, o której treści powód sam decydował umawiając termin u notariusza i ustalając z nim szczegóły transakcji. Tym samym twierdzenia powoda J. W. (1) - zainteresowanego uzyskaniem korzystnego rozstrzygnięcia w tej sprawie - nie mogły zostać zaakceptowane przez Sąd I instancji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest zatem podstaw do uwzględnienia zasadności któregokolwiek z podniesionych w apelacji powodów zarzutów naruszenia prawa procesowego, czy też prawa materialnego.

***Dlatego też, uznając apelację za bezzasadną, Sąd Apelacyjny orzekł jak w pkt I sentencji na mocy art. 385 k.p.c.***

***O kosztach o kosztach postępowania apelacyjnego pomiędzy stronami orzeczono jak w pkt 2 sentencji według zasady odpowiedzialności za wynik postępowania określonej w art. 98 § 1 k.p.c., a co do wysokości odnośnie zwrotu kosztów zastępstwa, zgodnie z stawkami określonymi w § 2 pkt 6 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 05.11.2015 r. poz. 1804; zm. Dz.U. z 12.10.2016 r. poz. 1667).***