

Sygn. akt II Ca 1079/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Beata Piwko**

Sędziowie: **SSO Cezary Klepacz**

SSO Rafał Adameczyk

Protokolant: st. prot. sąd. Agnieszka Baran

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 listopada 2014 r. w Kielcach

sprawy z powództwa J. C.

przeciwko M. G. i L. P.

o stwierdzenie nieważności czynności prawnej

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim

z dnia 17 stycznia 2014 r., sygn. I C 631/12

oddala apelację i zasądza od J. C. na rzecz M. G. kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn . akt II Ca 1079/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 stycznia 2014 r., sygn. akt I C 631/12, Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim oddalił powództwo J. C. przeciwko M. G. i L. P. o stwierdzenie nieważności czynności prawnej i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.417 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że w dniu 4 maja 2005 r., aktem notarialnym nr rep. (...)sporządzonym przez notariusza L. W., prowadzącą Kancelarię Notarialną w O., J. C. sprzedał córce L. i jej mężowi M. małżonkom G. zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i oborą nieruchomości rolną położoną w D.(...), stanowiącą działkę nr(...)powierzchni 1,03 ha, objętą księgą wieczystą nr (...)za cenę 38.000 zł. Sprzedający oświadczył, że część ceny w kwocie 19.000 zł została już zapłacona, a resztę kupujący zobowiązali się zapłacić gotówką w terminie dwóch tygodni, poddając się w tym zakresie egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Cena sprzedaży została w całości uiszczona. M. G. otrzymał na ten cel pieniądze od swoich rodziców. Obecnie pozwani są po rozwodzie, dotychczas nie porozumieli się w sprawie podziału majątku wspólnego.

Sąd Rejonowy uznał, iż powód nie udowodnił pozorności umowy, pozwany wykazał zaś, że posiadał środki na zapłacenie ceny sprzedaży. Treść aktu notarialnego jest jednoznaczna. Szczegółowe unormowanie kwestii zapłaty

przez kupujących za nieruchomości świadczy o jego prawdziwości. Nie zachodzi nieważność czynności prawnej na podstawie art. 58 k.c.

Orzeczenie o kosztach procesu zapadło na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając:

- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez oparcie się wyłącznie na części zeznań pozwanego, z pominięciem tej ich części, w której przyznał on, iż wypowiedzi utrwalone na złożonym do akt nośniku elektronicznym pochodzą od niego, co doprowadziło do błędnego przyjęcia, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy sprzedaży oraz odmówienie waloru wiarygodności dowodowi z zeznań pozwanej;
- sprzeczność istotnych ustaleń z zabranym materiałem dowodowym poprzez przyjęcie, że cena sprzedaży została w całości uiszczona, a pozwani mieli na to środki pieniężne oraz że brak było racjonalnych powodów do zawarcia umowy sprzedaży, gdyby strony chciały zawrzeć umowę darowizny, podczas gdy przyczyną tego była chęć uzyskania środków pieniężnych z książeczki mieszkaniowej.

Wskazując na to, skarżący wniósł o zmianę orzeczenia i stwierdzenie nieważności umowy oraz zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należy podkreślić, że kwestionowana w sprawie umowa została zawarta w formie aktu notarialnego, z czym wiążą się określone konsekwencje. Przede wszystkim akt notarialny korzysta z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą zawartych w nim oświadczeń (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2000 r., IV CKN 1083/00). Wiąże się to z charakterem tego dokumentu, jako dokumentu urzędowego, sporządzonego przez notariusza, występującego jako osoba zaufania publicznego. Związane jest to z koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa i pewności obrotu nieruchomościami. Skoro zatem przy dokonaniu czynności prawnej uczestniczył notariusz, będący gwarantem rzetelności tej czynności, to późniejsze kwestionowanie jej ważności przez stronę musi mieć uzasadnione podstawy.

W rozpoznawanej sprawie nie zostały wykazane żadne okoliczności, które pozwalałyby przyjąć, że umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 4 maja 2005 r., zawarta przed notariuszem L. W., jest nieważna.

Przede wszystkim należy zauważyć, że powód nie kwestionował samego przekazania nieruchomości pozwanym, a twierdził jedynie, że faktycznie została zawarta umowa darowizny, a nie sprzedaży. W związku z tym należy zwrócić uwagę na dwie okoliczności. Po pierwsze, co trafnie podniósł Sąd Rejonowy, przeciwko takiemu twierdzeniu przemawia szczegółowe określenie w akcie notarialnym sposobu zapłaty za nabywaną nieruchomość. J. C. potwierdził otrzymanie części ceny w kwocie 19.000 zł, a reszta ceny miała być zapłacona w określonym terminie przez kupujących, z poddaniem się przez nich rygorowi egzekucji. Zgodzić należy się zatem z Sądem pierwszej instancji, że gdyby strony chciały ukryć pod swoimi oświadczeniami umowę darowizny, to nie regulowałyby tak precyzyjnie sposobu zapłaty ceny, skoro czynność ta miała być pozorna. Po drugie, niniejsza sprawa została zainicjowana w sytuacji, kiedy pozwani, jako byli małżonkowie, nie doszli do porozumienia co do podziału majątku wspólnego, wobec czego należy ocenić to powództwo także pod kątem zapewnienia korzystniejszej sytuacji dla pozwanej – córki powoda w sprawie o podział majątku dorobkowego. Pamiętać bowiem trzeba, że nieważna jest umowa darowizny nieruchomości ukryta pod pozorną umową sprzedaży tej nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2011 r., III CZP

79/11, OSNC 2012/6/74). Gdyby zatem stwierdzona została nieważność umowy sprzedaży z dnia 4 maja 2005 r., to oznaczałoby to ostatecznie bezskuteczność przekazania tej nieruchomości pozwanym.

Powód nie wykazał również, iż cena sprzedaży nieruchomości nie została zapłacona. W tym zakresie powództwo opiera się jedynie na zeznaniach J. C. i L. P., które zostały ocenione przez Sąd Rejonowy zgodnie z wymogami art. 233 § 1 k.p.c. Z kolei wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zapisu dźwiękowego rozmów stron i jego stenogramu sporządzonego przez J. C. został oddalony przez Sąd Rejonowy (k.128v.), zaś powód, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, nie złożył zastrzeżenia do protokołu w tym zakresie, co oznacza, zgodnie z treścią art. 162 k.p.c., że jeżeli nawet uważa to za uchybienie, nie przysługuje mu prawo powoływania się na nie w dalszym toku postępowania. Nie można zaś uznać, że pozwany przyznał niezapłacenie ceny sprzedaży, które miałyby wynikać z tych nagrań (stenogramu), biorąc pod uwagę, że od początku nie uznawał powództwa (odpowiedź na pozew – k.66-68), a w piśmie procesowym z dnia 19 września 2014 r. (k.105-111), złożonym na skutek wniosku dowodowego strony przeciwnej, zakwestionował autentyczność przedstawionych nagrań, a przy tym wprost stwierdził, że nie wynika z nich, aby pozwani nie zapłacili powodowi wskazanej w umowie sprzedaży ceny nieruchomości, sam powód wielokrotnie zaś mówił o sprzedaży, pozwany natomiast ani razu nie powiedział, że nie zapłacił za nieruchomość.

Skoro zatem nie zostały przedstawione przekonujące dowody na pozorność umowy sprzedaży nieruchomości zawartej między stronami, to brak podstaw do kwestionowania jej ważności. Na marginesie jedynie należy zauważyć, że to nie pozwany miał wykazać, iż wspólnie ze swoją byłą żoną zapłacił cenę sprzedaży, a powód powinien przedstawić dowody na to, że cena nie została zapłacona i to w dodatku dlatego, że strony od samego początku nie zamierzały zawierać umowy sprzedaży nieruchomości. Dlatego też nie ma ostatecznie znaczenia dla rozstrzygnięcia, czy pozwany miał, a jeżeli tak, to skąd, odpowiednie środki na zapłacenie ceny sprzedaży, chociaż przedstawił on dowody, które zostały szczegółowo omówione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (k.136v., 137v.-138), wskazujące na to, że faktycznie dysponował on sumą pozwalającą na zapłacenie tej należności.

Mając to wszystko na względzie, oddalono apelację jako bezzasną na podstawie art. 385 k.p.c.

Zgodnie z art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c., przy uwzględnieniu § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 461), zasądono od J. C. na rzecz M. G. kwotę 1.200 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO C. Klepacz SSO B. Piwko SSO R. Adamezyk