

Sygn. akt I ACa 1233/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSA Dariusz Limiera

Sędziowie SA Anna Miastkowska

SA Michał Kłos (spr.) Protokolant sekretarz sądowy Lidia Milczarek

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2018 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa J. B.

przeciwko A. W. i R. W. (1)

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 12 czerwca 2017 r. sygn. akt I C 871/16

1. oddala apelację;

2. zasądza od J. B. na rzecz A. W. i R. W. (1) kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1233/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo J. B. skierowane przeciwko A. W. i R. W. (1) o ustalenie, koszty postępowania przejął na rachunek Skarbu Państwa oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanych kwotę 14.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe orzeczenie Sąd Okręgowy oparł na podstawie ustaleń, z których w szczególności wynikało, że powódka wniosła o ustalenie w trybie art. 189 k.p.c. nieważności umowy sprzedaży nieruchomości – samodzielnego lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość oznaczonego nr 2 mieszczącego się w budynku wielomieszkaniowym położonym w Ł. przy ulicy (...) dla którego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi w Wydziale XVI Ksiąg Wieczystych prowadzona jest KW o nr (...) - zawartej w formie aktu notarialnego Rep A. Nr 2307/2002 w dniu 23 października 2002 r. przed notariuszem K. B., pomiędzy powódką a pozwanymi. Przedmiotowy lokal stanowił własność powódki od 31 lipca 2001 r., kiedy to doszło do zawarcia umowy sprzedaży pomiędzy powódką, a Miastem Ł., mocą której powódka, jako dotychczasowy najemca przedmiotowego lokalu, uzyskując osiemdziesięcioprocentową bonifikatę nabyła lokal z zastrzeżeniem wynikającym z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm. – dalej jako: „u.g.n.”).

Następnie powódka, w dniu 23 października 2002 r. zbyła na rzecz pozwanych ten lokal za kwotę 112.000 zł. Przed podpisaniem umowy pozwani zapłacili powódce kwotę 26.600 zł, a pozostałą kwotę zapłacili z uzyskanego kredytu.

Pozwani otrzymali klucze do lokalu i od tej pory pozwana przebywając w lokalu często mówiła, że gasi i zapala światło u siebie.

Pozwani na zakup lokalu mieszkalnego zaciągnęli kredyt w (...) Bank (...) S.A. i w ramach tego kredytu bank przelał powódce na konto kwotę 83.803,60 zł. Następnie w 2008 r pozwani zawarli aneks do tejże umowy, w ramach którego powiększyli wartość pobranego kredytu o kwotę 6.998,10 EUR.

W 2002 r. pozwani byli właścicielami nieruchomości niezabudowanej położonej w Ł. przy ulicy (...) o łącznej powierzchni 1.524 m oraz nieruchomości niezabudowanej położonej we wsi N. J. o powierzchni 1.503 m.

Powódka wykonała przelewy na rachunek pozwanego R. W. (2), w kwocie 31.833,39zł z tytułu użytkowania mieszkania do 2010 r. i z pieniędzy uzyskanych z tytułu sprzedaży mieszkania zapłaciła należności na rzecz Urzędu Miasta Ł. z tytułu wykupu mieszkania wraz z bonifikatą.

Umowa kredytu hipotecznego była przez pozwanych spłacana w latach 2002-2010 r.

Od momentu sprzedaży powódka nadal zamieszkiwała w przedmiotowym mieszkaniu. Powódka w 2002 r. była w złej kondycji finansowej. Prowadziła własną działalność gospodarczą- usługi kserograficzne i reklamowe. Znajomi powódki byli przeświadczeni, że to powódka nadal jest właścicielem lokalu. O kłopotach z lokalem dowiedzieli się 3-4 lata temu, ponieważ powódka zapoznała ich z pismem które otrzymała z Urzędu Miasta Ł.. W trakcie użytkowania mieszkania przez powódkę dokonywała ona remontu lokalu.

Powódka i pozwana często oddawały sobie wzajemnie różne kwoty pieniędzy. Powódka również wspominała znajomym, że potrzebne jej były pieniądze na remont mieszkania. I. S. (1) pożyczala powódce pieniądze w różnych latach, były to różne kwoty od 300 zł do 1.000 zł.

Strony były w bardzo dobrych relacjach. Po zawarciu umowy notarialnej dotyczącej kupna lokalu przy ul (...) w Ł. powódka przekazała pozwany dodatkowo kwotę 19.000 zł tytułem rozliczenia wszystkich dotychczasowych transakcji finansowych między stronami. Za pieniądze uzyskana ze sprzedaży mieszkania powódka dodatkowo wyremontowała kuchnię. Jednak nie uzyskała zgody wspólnoty i pozwanych na pełen zakres remontu. Powódka cały czas zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu i płaciła rachunki związane z jego utrzymaniem. Decyzje o wysokości podatku od wieczystego użytkowania były wystawiane przez Urząd Miasta Ł. na pozwanych

W latach 2009 - 2010 pozwani popadli w trudności finansowe (kwota długu wynosiła około 500.000 zł) i rozmawiali z R. S., że będą zmuszeni odsprzedać mieszkanie na ulicy (...). Rozmówczyni zaproponowała, że chętnie odkupi mieszkanie, ale wówczas pozwani stwierdzili, że będą musieli najpierw porozmawiać z powódką, bo ona powinna o tym wiedzieć. Początkowa cena mieszkania wahała się w granicach 250.000 zł. Po jakimś czasie R. S. dowiedziała się, że powódka zamierza odkupić mieszkanie.

W 2010 r. pozwani zaproponowali powódce odsprzedaż mieszkania ale okazało się, że powódka musiałaby wziąć w tym celu 100.000 zł kredytu. Powódka udała się do doradcy mieszkaniowego następnie otrzymała kredyt w wysokości 105.357,14 zł i odkupiła mieszkanie.

Pozwani zaskoczyli powódkę informacją że chcą odsprzedać mieszkanie, powódka musiała spłacić pożyczki na drobny sprzęt AGD aby móc otrzymać kredyt na odkupienie mieszkania. Powódka wystąpiła z tym pozwem ponieważ zaistniała konieczność spłaty bonifikaty na rzecz Urzędu Miasta w Ł. z tytułu sprzedaży mieszkania przed upływem karencji.

W dniu 16 października 2012 r. Miasto Ł. wystąpiło przeciwko powódce o zwrot bonifikaty w wysokości 82.173,84 zł wraz z odsetkami.

Zeznając na rozprawie w dniu 28 stycznia 2013 r. w sprawie II C 1733/12 powódka oświadczyła, że sprzedała lokal przy ul. (...) siostrzenicy ojca jej dzieci i jej mężowi (pozwany w niniejszej sprawie) ponieważ chciała wyprowadzić

się do W., gdyż tam miała obiecaną pracę. Chciała się wyprowadzić sama i dzieci zostawić pod opieką pozwanych w lokalu przy ul. (...). W tym czasie obiecano powódce lokal w W. i potrzebowała pieniędzy żeby się urządzić. Sprzedaż lokalu wydawała się jej wtedy najlepszym pomysłem. Jak sprzedawała ten lokal to nie przewidywała czy wróci do Ł. i czy go odkupi. Pozwani jak kupowali ten lokal to zaciągnęli na ten cel kredyt w wysokości około 80.000 zł a powódka jak odkupiła mieszkanie to dostała kredyt w wysokości 100.000 zł.

W dniu 4 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od powódki na rzecz Miasta Ł. kwotę 82.173,84 zł. Sąd Apelacyjny w Łodzi oddalił apelację powódki. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

W dniu 21 września 2015 r. powódka otrzymała z Urzędu Miasta Ł. pismo, z którego wynikało że urząd nie przychylił się do odstąpienia od domagania się zwrotu zasądzonej bonifikaty gdyż nie zaszły żadne okoliczności które uzasadniałyby odstąpienie. Stwierdzono że Prezydent Miasta Ł. nie ma narzędzi prawnych aby stwierdzić, że umowa sprzedaży lokalu zawarta między stronami miała charakter pozorny.

Nieruchomość została obciążona przez powódkę hipoteką umowną zwykłą w wysokości 105.357,14 zł ustanowioną na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W. oraz hipoteką umowną kaucyjną wysokości 52.680 zł ustanowioną na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W.. Jednocześnie lokal został obciążony hipoteką przymusową na rzecz Gminy M. Ł. w wysokości 192.329,55 zł.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd I instancji przede wszystkim opierał się na złożonych do akt sprawy dokumentach i zeznaniach świadków. Odmówił wiarygodności zeznaniom świadka M. W. w zakresie trudnej sytuacji pozwanych i konieczności zawarcia przez nich fikcyjnej umowy sprzedaży. Świadek ten w dalszej części zeznań wskazał bowiem, że sytuacja finansowa pozwanych była stabilna. Sąd Okręgowy nie dał również wiary zeznaniom świadków J. P. i M. W. w zakresie umawiania się stron co do „podziału kredytu”, gdyż powódka nie wykazała, że takowy kredyt był pozwany w tym czasie potrzebny. Wręcz przeciwnie, to powódka była w trudnej sytuacji materialnej, co wynikało z zeznań innych świadków i to ona przede wszystkim była zainteresowana pozyskaniem określonej kwoty pieniędzy a co za tym idzie dokonania sprzedaży mieszkania. Sąd ten nie dał wiary również zeznaniom świadków L. D. i K. K. co do ich twierdzeń, że powódka mieszkania nie sprzedawała, gdyż świadkowie ci wiedzę tę mieli jedynie od powódki.

Sąd Okręgowy uznał nadto, że o niewiarygodności zeznań powódki, a tym samym o tym, że stan faktyczny był kreowany przez nią tylko i wyłącznie na potrzeby niniejszego procesu, świadczyła rozbieżność w jej zeznaniach w tym postępowaniu i w postępowaniu dotyczącym zwrotu bonifikaty.

W konsekwencji tak ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji uznał, iż powódka nie wykazała posiadania interesu prawnego, co w świetle art. 189 k.p.c. stanowiło niezbędną przesłankę zasadności powództwa. Po pierwsze J. B. była w posiadaniu przedmiotowego mieszkania na skutek jego odkupienia, a dodatkowo powódka zawarła umowę kredytu bankowego, który został zabezpieczony hipoteką w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu. Sąd Okręgowy uznał zatem, że skoro powódka uzyskała ponownie własność, to ewentualny wyrok stwierdzający nieważność nie wpłynąłby na jej sytuację prawną, w zakresie ustalenia prawa własności.

Po drugie Sąd I instancji podkreślił, iż nie mógł godzić się z wybiórczym stosowaniem prawa przez powódkę. W sprawie o zwrot bonifikaty zeznała bowiem, że sprzedaż mieszkania była niezbędna ponieważ wiązało się to z jej planami życiowymi tj. wyprowadzką do W.. W trakcie tamtego postępowania nie wspominała, że zawarta umowa między stronami była fikcyjna. Ta okoliczność pojawiła się dopiero kiedy zapadło prawomocne orzeczenie w przedmiocie obowiązku zapłaty bonifikaty na rzecz miasta i miasto wezwało powódkę do zapłaty. Świadczyło o tym chociażby pismo załączone do akt, w którym miasto informuje że rozważy możliwość zmiany stanowiska w sytuacji, kiedy umowa sprzedaży zostanie usunięta z obrotu prawnego. Zdaniem Sądu Okręgowego temu właśnie miało służyć niniejsze postępowanie, ponieważ powódce w tamtym postępowaniu nie służył już żaden środek zaskarżenia, w tym o wznowienie postępowania.

Powódka nie udowodniła również przesłanek pozorności umowy. Zdaniem Sądu Okręgowego doszło do zawarcia umowy sprzedaży, a dodatkowe ustalenia między stronami dotyczyły jedynie prawa odsprzedaży powódce ponownie mieszkania po wykorzystaniu transzy kredytowej. Powódka doskonale wiedziała w chwili zawarcia aktu notarialnego, że wyzbywa się mieszkania na rzecz pozwanych i wiedziała, że jest to umowa kupna sprzedaży. Pozwani natomiast byli w tym czasie właścicielami kilku nieruchomości i nie mieli interesu w zawieraniu umowy w celu uzyskania kredytu. Gdyby bowiem chcieli uzyskać pożyczkę, wystarczyłoby aby ustanowili hipotekę na jakiegokolwiek swojej nieruchomości. Jednakże nawet przy założeniu, iż strony zawarły umowę w 2002 r. w celu uzyskania kredytu bankowego, to i tak nie oznaczało to pozorności umowy sprzedaży. Obie bowiem strony zdawały sobie sprawę, że dla uzyskania kredytu niezbędnym jest zawarcie ostatecznej i wiążącej umowy sprzedaży. Sama przyczyna i motywacja w zawarciu umowy sprzedaży nie może być podstawą ustalenia pozorności.

Z uwagi na fakt, że powódka była zwolniona od kosztów procesu, na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd Okręgowy nie obciążył jej obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania na rzecz Skarbu Państwa. Sąd I instancji postanowił jednak obciążyć powódkę kosztami zastępstwa procesowego na rzecz pozwanych motywując to względami słuszności.

Powyższy wyrok zaskarżyła powódka w całości. Zarzuciła naruszenie: art. 227 w zw. z art. 233 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie, że: jej zeznania nie były wiarygodne, bo w innym postępowaniu nie wskazywała na pozorność czynności prawnej dokonanej z pozwanymi, w sytuacji gdy przedmiot i strony postępowania w sprawie II C 1733/12 były inne co powoduje, że Sąd uchylił się od dokonania oceny jej zeznań w przedmiotowej sprawie zgodnie z zasadami swobodnej, a nie dowolnej oceny dowodów, w tym również zeznań świadków strony powodowej, którzy potwierdzili, iż transakcja sprzedaży nieruchomości dokonana w 2002 r. była pozorna oraz, że strony wspólnie spłacały raty kredytu zaciągniętego przez pozwanych na zakup nieruchomości w 2002 r.; sąd nie uwzględnił przy ocenie dowodów, że pozwani nie wykonywali żadnych praw właścicielskich; zeznania pozwanych nie zostały poddane przez Sąd ocenie, w sytuacji gdy zachodzą poważne wątpliwości co do oceny wiarygodności w szczególności do twierdzeń, iż użyczyli powódce przedmiotowy lokal do zamieszkiwania po zawarciu transakcji w 2002 r. z uwagi na jej trudną sytuację majątkową, przy czym uzasadniając kwotę przelewu w wysokości 30.000 zł pozwana zeznała, iż to była zapłata dokonana przez powódkę za czynsz przez okres 5 lat z góry, co czyni zeznania pozwanych w tym zakresie sprzecznymi oraz niezgodnymi z zasadami wiedzy, doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania; zeznania świadków L. D., K. K., J. P., i I. S. nie zasługują na przyznanie waloru wiarygodności co do twierdzeń, że powódka nie sprzedała mieszkania pozwanym tylko z tego powodu, że posiadali tę informację od powódki przy jednoczesnym pominięciu zeznań świadków w tej części, w której potwierdzili, że pozwani wspólnie z powódką spłacali raty kredytu hipotecznego, a umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego w 2002 r. zawarta pomiędzy stronami była pozorna; zeznania świadka M. W. nie zasługują na przyznanie waloru wiarygodności co do twierdzeń, że sytuacja finansowa pozwanych była trudna co powodowało konieczność zawarcia przez nich fikcyjnej umowy sprzedaży i zaciągnięcia kredytu, w sytuacji gdy świadek zeznał tylko, że strony potrzebowały pieniędzy a nie, że sytuacja była trudna, przy jednoczesnym pominięciu zeznań świadka w tej części, w której potwierdził okoliczności umówienia się przez strony na zawarcie pozornej umowy sprzedaży nieruchomości, przez co Sąd uchylił się od oceny pełnych zeznań świadka; powódka zachowała się w sposób zmierzający do obejścia przepisów prawa bankowego dotyczących udzielania kredytów pomijając całkowicie, że dokonała tego wspólnie z pozwanymi o czym świadczy wspólne spłacanie kredytów, dokonywane operacje bankowe oraz przekazywanie sobie wzajemnie gotówki. Ponadto zarzuciła naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że nie ma interesu prawnego w przedmiotowym postępowaniu ograniczając de facto rozważania w tym zakresie tylko do sprawy zwrotu bonifikaty, w sytuacji gdy interes prawny powódki jest szerszy bowiem zawarcie pozornej umowy sprzedaży nieruchomości spowodowało dla powódki określone skutki finansowe, w tym m. in. konieczność zawarcia umowy kredytu, który do dzisiaj musi spłacać, co w przypadku uznania pozorności czynności sprzedaży nieruchomości będzie stanowiło podstawę do przywrócenia stanu zgodnego z prawem oraz podjęcia działań wobec pozwanych zmierzających do uregulowania zaległych spraw finansowych i art. 83 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie brak przesłanek do uznania czynności prawnej sprzedaży nieruchomości z 23 października 2002 r. za pozorną. W konkluzji wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez uwzględnienie powództwa w

całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie znajduje uzasadnionych podstaw.

Nie okazały się trafne zarzuty naruszenia prawa procesowego, których apelująca upatrywała w błędnej – według jej twierdzeń – ocenie materiału dowodowego. Ocena ta, dokonana przez Sąd pierwszej instancji, odpowiada standardom określonym w art. 233 § 1 k.p.c.

Dalsze rozważania należy poprzedzić przypomnieniem, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, a także jeśli nie pominął w swojej analizie żadnego istotnego dowodu, to taka analiza dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 § 1 k.p.c., choćby apelujący dowiódł, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Tylko w przypadku wykazania, że brak powiązania, w świetle kryteriów wyżej wzmiankowanych, przyjętych wniosków z zebrany materiał dowodowy, możliwe jest skuteczne podważenie oceny dowodów dokonanej przez sąd. Nie jest wystarczająca sama polemika naprowadzająca wnioski odmienne, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych. Nie jest również wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu [(pogląd powyższy, przyjęty w judykaturze SN (np. w wyrokach: z 27 września 2002 r., II CKN 817/00, L.; z 29 września 2005 r., II PK 28/05, L. i z 14 marca 2006 r., I UK 203/05, L.), zaadaptowany został również w pełni w licznych orzeczeniach sądów apelacyjnych (jedynie tytułem przykładu – SA: w W. z 10.1.2013 r., III APA 63/12, L.; we W. z 30.12.2013 r., I ACa 1392/13, L.; w Ł. z 29.4.2014 r., III AUa 1039/13, L. i z 19.11.2015 r., I ACa 731/15, L.)].

Przenosząc powyższe, ogólne rozważania, na grunt niniejszej sprawy przede wszystkim należy stwierdzić, że głębokim cieniem na relacjach powódki kładzie się zasadnicza rozbieżność pomiędzy treścią jej zeznań złożonych w sprawie II C 1733/12 Sądu Okręgowego w Łodzi (I ACa 539/13) a zeznań złożonych w sprawie niniejszej. W pierwszej sprawie twierdziła, że sprzedała lokal przy ul. (...), ponieważ potrzebowała pieniędzy na przeniesienie się do W. – (k. 50 o. akt II C 1733/12). W tej sprawie twierdziła z kolei, że sprzedaż lokalu była elementem porozumienia z pozwanymi, w wyniku którego obie rodziny miały uzyskać pieniądze od banku z tytułu udzielonego kredytu hipotecznego. Przyczynę rozbieżności tych zeznań powódka tłumaczyła w apelacji w sposób iście kuriozalny tj. po pierwsze odmiennością przedmiotu rozstrzygnięcia w obu sprawach, po drugie faktem, że w pierwszej ze spraw nie była reprezentowana przez adwokata. Prawidłowo zatem zakwalifikował Sąd pierwszej instancji zeznania powódki jako niewiarygodne i to niezależnie od tego, w jakim postępowaniu złożyła ona prawdziwe zeznania. Z podobnych względów nie sposób było uznać za wiarygodne relacje świadka J. P., autora pomysłu, który – jeśli mu wierzyć – w istocie prowadził do uzyskania w sposób sprzeczny z ustawą Prawo bankowe kredytu. Należy również podzielić ocenę zeznań świadka M. W. z uwagi na dostrzeżone przez Sąd I instancji rozbieżności w jego relacjach, odnoszące się do sytuacji finansowej pozwanych. Pozostałe zeznania osób z dalszego otoczenia powódki (L. D., A. K. i E. S. - T.) nie wniosły niczego do sprawy, znały bowiem jej realia wyłącznie z rozmów z powódką, co świadkowie ci przyznali – (k. 84, 85, 87).

Wbrew apelującej ani dalsze zamieszkiwanie w spornym lokalu, ani ponoszenie kosztów jego utrzymania nie stanowi argumentu na rzecz tezy o pozorności jego sprzedaży. Pozwani od początku konsekwentnie twierdzili, że lokal ten pozostawili powódce w ramach umowy użyczenia, traktując go jako lokatę kapitału. Strony wiązały relacje rodzinne i towarzyskie stąd nie jest to relacja niewiarygodna.

Podsumowując powyższe wywody należy ocenę materiału dowodowego, dokonaną przez Sąd pierwszej instancji uznać za mieszczącą się w granicach art. 233 § 1 k.p.c.

Przystępując do oceny, czy powódce służy powództwo o ustalenie, oparte na art. 189 k.p.c. również należy zgodzić się z rozumowaniem Sądu pierwszej instancji.

Po pierwsze, w uzasadnieniu pozwu, nawet przyjmując bezkrytycznie wywody powódki i jej wersję wydarzeń, nie sposób odnaleźć cech pozorności w rozumieniu art. 83 § 1 k.c. Zgodnie z treścią powyższego przepisu nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jak przyjmuje się w doktrynie, pozorność polega na tym, że strony zgodnie ustalają, że złożone co najmniej przez jedną z nich oświadczenie woli nie wywrze wyrażonych w nim skutków prawnych. Mamy zatem do czynienia z dwoma oświadczeniami woli. Pierwsze z nich skierowane jest „na zewnątrz”, obliczone jest zatem na wywołanie określonego, mylnego wrażenia o treści czynności prawnej wśród osób trzecich, instytucji publicznych etc. (w tym wypadku byłyby to oświadczenia woli składające się na umowę sprzedaży z 23 października 2002 r.). Drugie zaś ujawnione jest tylko pomiędzy stronami. W niniejszym stanie faktycznym tym – obowiązującym wyłącznie pomiędzy stronami - porozumieniem miało być uzgodnienie, mocą którego lokal mieszkalny pozostaje własnością powódki w zamian za pewną kwotę pieniędzy. Sens art. 83 k.c. nakazuje uznać skierowane „na zewnątrz” oświadczenie za nieważne, ponieważ brak mu konstytutywnej cechy każdego oświadczenia woli, jakim jest zamiar wywołania skutków prawnych (tak m. in. B. Lewaszkiewicz – Petrykowska, Wady oświadczenia woli w polskim prawie cywilnym, Warszawa 1973, s. 63 i n., Z. Radwański w: System prawa prywatnego, t. 2, pod red. Z. Radwańskiego, Warszawa 2008, s. 389). Jeśli przyjąć, że obie strony w tej sprawie działały w celu uzyskania i podziału między siebie kredytu hipotecznego jako źródła gotówki, inną drogą dla nich niedostępnej, to jedynym sposobem aby to uzyskać było właśnie przeniesienie własności nieruchomości z wszystkimi tego konsekwencjami a zatem również dokonanie odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej. Powodowie mogli zatem uzyskać kredyt jedynie w sytuacji nabycia lokalu i do tego skutku strony doprowadziły. Trudno nie zgodzić się z tezą Sądu Okręgowego, że przyczyny dla których dochodzi do przeniesienia własności nieruchomości co do zasady są irrelevantne dla oceny, czy do skutku rzeczowego doszło. Nie można zatem, nawet opierając się na wersji powódki, przypisać umowie z 2002 r. cech pozorności.

Powódce nie przysługuje również legitymacja do wniesienia powództwa o ustalenie z racji braku interesu prawnego. Jest ona właścicielką spornego lokalu w wyniku umowy z 23 października 2012 r. Jest również wpisana w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla tego lokalu jako właścicielka. Jej interes prawny nie wynika zatem z istnienia sporu co do statusu prawnego tego lokalu. Jeśli – w jej ocenie – zmuszona była ponosić obciążenia kredytowe niezgodnie z zawartym z pozwanymi porozumieniem, winna była warunki tego porozumienia udowodnić. Jak należy rozumieć, wbrew deklaracjom zawartym w apelacji, powódka wiąże zatem uzyskanie pozytywnego dla niej rozstrzygnięcia w tej sprawie ze skutkiem dla wyniku sprawy II C 1733/12 Sądu Okręgowego w Łodzi tj. zaniechaniem ściągnięcia od niej bonifikaty wynikającej z art. 68 ust. 2 u.g.n. Niedwuznacznie świadczy o tym wystąpienie z niniejszym powództwem po uzyskaniu pisma z Urzędu Miasta Ł., z którego wynika, że organ ten nie czuje się kompetentny dla rozstrzygnięcia o ewentualnej pozorności umowy sprzedaży.

Prawidłowo jednak przyjął Sąd I instancji, że wyrok w tej sprawie nie miałby znaczenia dla ewentualnego wzruszenia rozstrzygnięcia w tamtym postępowaniu. Powódka i tak nie będzie bowiem mogła, nawet jeśli uzyskałaby takie orzeczenie, powołać się na nie dla wzruszenia wyroku zapadłego w sprawie II C 1733/12 w ramach skargi o wznowienie postępowania. Zgodnie z art. 403 § 2 k.p.c. jedną z podstaw wznowienia jest późniejsze wykrycie prawomocnego wyroku, dotyczącego tego samego stosunku prawnego.

Po pierwsze jednak, pomiędzy wyrokiem objętym skargą (tj. w tym wypadku wyrokiem zapadłym w sprawie II C 1733/12 a później wykrytym musi zachodzić tożsamość stron. Podstawą wznowienia nie może zatem być późniejsze odnalezienie wyroku zapadłego w sprawie z udziałem innej strony, chyba że mamy do czynienia z przypadkiem rozszerzonej prawomocności materialnej orzeczenia, np. art. 458 § 1 w zw. z art. 435 k.p.c. W niniejszym stanie faktycznym brak takiej tożsamości.

Po drugie, omawiana podstawa występuje tylko wówczas, gdy strona, która na jej istnieniu zamierza wznowić postępowanie, nie uczestniczyła w postępowaniu, w którym zapadło orzeczenie, na które powołuje się w skardze. W takim bowiem wypadku trudno mówić o "wykryciu" prawomocnego wyroku (tak SN w orzeczeniu z 31 sierpnia 1936 r., III C 1126/36, OSN 1937, Nr 9, poz. 315). Powódka tymczasem była stroną obu postępowań.

Po trzecie wreszcie, wznowienie w oparciu o komentowaną podstawę dopuszczalne jest tylko wówczas, gdy wykryte orzeczenie uprawomocniło się przed zakończeniem postępowania objętego skargą i gdy strona nie mogła powołać się na powyższe orzeczenie przed uprawomocnieniem się postępowania, które chce wznowić (tak m. in. orzeczenie SN z 9 listopada 1936 r., II C 1254/36, OSN 1937, Nr 4, poz. 184; orzeczenie SN z 15 czerwca 1937 r., II C 3266/36, OSN 1938, Nr 5, poz. 229; postanowienie SN z 5 maja 1967 r., I PZ 20/67, OSNCP 1967, Nr 11, poz. 209 i postanowienie SN z 26 czerwca 1997 r., I CKN 149/97, OSNC 1998, Nr 1, poz. 9). Również i ten warunek w sprawie nie zachodzi.

Mając powyższe względy na uwadze, należało uznać, że powódka nie udowodniła przesłanek koniecznych dla uznania, że umowa z 2002 r. miała charakter pozorny w rozumieniu art. 83 k.c. i że ma interes prawny w żądaniu ustalenia tej okoliczności. Apelacja podlegała zatem, stosownie do art. 385 k.p.c., oddaleniu.

O kosztach procesu należało orzec zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, o jakiej mowa w art. 98 § 1 k.p.c. Koszty te stanowi wynagrodzenie pełnomocnika, obliczone stosownie do stawek wynikających z § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia MS z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm.).